

Aukkaiden yhteistilat ja kolmannet paikat

Karitta Laitinen, Markku Norvasuo



Asukkaiden yhteistilat ja kolmannet paikat

Karitta Laitinen, Markku Norvasuo

Aalto-yliopiston julkaisusarja
TIEDE + TEKNOLOGIA 9/2014

© Tekijät

ISBN 978-952-60-5795-8 (pdf)
ISSN-L 1799-487X
ISSN 1799-487X
ISSN 1799-4888 (pdf)

SISÄLLYS

Esipuhe	5
Johdanto	6
Yhteisten tilojen muuttuvat tarpeet	6
Yhteistilojen käsitteestä ja historiasta	7
Yhteistilojen nimityksistä	8
Selvityksen tavoitteet, aineistot ja vaiheet	9
Helsingin kaupungin tavoitteet	9
Yhteistilojen alustava tyypittely ja kysymysten täsmentäminen	10
Sijoittelun ongelmat ovat keskeisimpiä	10
Tilojen hallinta, omistus ja käyttäminen	11
Käynnistystapa	11
Selvityksen aineistot ja vaiheet	12
Selvityksen tulosten tarkastelu	14
Tiloja koskevat ohjeet ja mitoitus	14
Asukkaiden yhteistilojen määräykset ja ohjeet	16
Asunto- vai aluekohtaisia – vai vielä suurempia tiloja?	17
Väestönsuoja – ongelmallinen tila	18
Tilojen käyttöä koskevia näkemyksiä	18
Isännöitsijöiltä	19
Tilojen hallinnasta vastaavilta	20
Tilojen toiminnasta vastaavilta	20
Kerhotilaa koskevia	21
Idea puskuritilasta	22
Seminaarin jälkeinen lisätiedustelu	23
Asuntotuotantotoimiston kyselyaineisto	23
Huomioita muista lähteistä	24
Seminaarin jälkeisiä huomioita	25
Tilojen hallinnan ratkaisumalleja	25
Yhteenveto	29
Keskeiset päätelmät	29
Jatkotutkimuksen tarpeita	31
Lähteet ja kirjallisuus	33

LIITE: Esimerkkikohteiden esittely.....	1
Usean yhtiön kokonaisuudet	4
Asunto Oy Helsingin Flooranaukio ja Kumpulan Kiinteistöt Oy Lontoonkatu 5, arabianranta....	4
Helsingin Asumisoikeus Oy Hämeentie 107 ja Kumpulan Kiinteistöt Oy Hämeentie 109, arabianranta	6
Asunto Oy Helsingin Allotrianpuisto, Asunto Oy Helsingin Plazankuja ja Asunto Oy Helsingin Plazanpuisto, Etelä-Hermanni	9
Heka Kalastama, Antareksenkatu 3 ja Asunto Oy helsingin Studio, Kalasatama	13
Asunto Oy Helsingin Sänkbacka, Helsingin Asumisoikeus Oy Sänkbacka ja Puotilan Kiinteistöt Oy Kastellinpolku 8, Fallpakka	16
Asunto Oy Helsingin La Dolce Vita ja Asunto Oy Helsingin Merenneito, Herttoniemenranta ..	18
Kontulan pistetalot	19
Asunto Oy Helsingin Emmy, Asunto Oy Helsingin Grammy ja Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	21
Helsingin Asumisoikeus Oy Rättärinpolku 1 ja Puotilan kiinteistöt Oy Klaavuntie 15	23
Viikinmäen tornit	25
Viikin latokartanon rivitalot, Asunto oy Helsingin Lumikello ja Asunto oy Helsingin Sinililja....	29
Viikin Latokartanon pohjoisreunan asuinkorttelit.....	31
Yksittäiset asunto-osakeyhtiöt	36
Asunto Oy Helsingin Rialto, Rialtonkuja 6, Etelä-Hermanni.....	36
Asunto Oy Helsingin Puotilan Pehtoori, Puotilantie 7c, Puotila.....	38
Yksittäiset asumisoikeusyhtiöt	39
Helsingin Asumisoikeus Oy Jasmiini, Vuosaari / Pomeranssi.....	39
Yksittäiset kiinteistöosakeyhtiöt.....	41
Malminkartanon Kiinteistöt Oy, Puustellinrinne 2	41
Suutarilan Kiinteistöt Oy Sirkkalanmäki, Laaksopolku 4-5, Fallkulla	44
Senioritalot	46
Helsingin Asumisoikeus Oy Iltarusko, KONTULA Kontukuja 2.....	46
Asunto Oy Helsingin Loppukiri	48
Asukastalot	50
Bokvillan, Arabia	50
Kääntöpaikka, Arabia	52
Tapanilan vanha asema, Tilkantori 2	54
Viikin asukastalot	55
Asukastalo Kaari.....	56
Asukastalo Kiila	58
Asukastalo Kunto	60
Asukastalo Lava.....	61
Asukastalo Motti.....	62

ESIPUHE

Asukkaiden yhteistilat ja kolmannet paikat on paitsi tämän tutkimusraportin otsikko, myös tutkimushankkeen nimi. Hankkeen lähtökohtana on Helsingin kaupungin tarve kartoittaa yhteistilojen rakentamisen tähänastisia kokemuksia ja samalla arvioida, miten yhteistiloja koskevaa ohjeistusta tulisi kehittää. Tässä raportissa esitetään yhteistiloja koskevan selvityksen tulokset. Tässä vaiheessa on kartoitettu erilaisia ratkaisumalleja ja pyritty tunnistamaan kehittämistä vaativia kysymyksiä.

Hanke on osa Helsingin kaupungin ja Aalto-yliopiston välistä kumppanuusohjelmaa *Innovatiivinen kaupunki*, jonka tavoitteena on tuottaa kestävää urbaania kehitystä edistäviä innovaatiota. Kaupungin puolelta ohjausryhmän työskentelyyn ovat eri aikoina osallistuneet asemakaava-arkkitehti Annukka Lindroos (puheenjohtaja, kaupunkisuunnitteluvirasto), toimistopäällikkö Juha Veijalainen (rakennusvalvontavirasto), kehittämispäällikkö Ifa Kytösaho (asuntotuotantotoimisto ATT), kehittämisinsinööri Ville Vastamäki (kaupunginkanslia), projektinjohtaja Maria Mannisto (kiinteistövirasto) sekä suunnittelija Mauri Laine (kaupunkisuunnitteluvirasto). Innovatiivinen kaupunki -hankkeen edustajina ovat olleet kehittämispäällikkö Annukka Jyrämä ja kehityspäällikkö Paula Tuurnala, sekä Aalto-yliopiston YTK:sta tutkijat Markku Norvasuo ja Karitta Laitinen. Kiitämme kaikkia antoisista keskusteluista ja rakentavasta palautteesta.

Selvitys on tehty Aalto-yliopiston Maankäyttötieteiden laitoksen Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutusryhmä YTK:ssa. Työn on ensisijaisesti tehnyt Karitta Laitinen, joka on erityisesti käynyt läpi kohdeaineiston, analysoinut tilaratkaisut, laatinut asukaskyselyn sekä kirjoittanut keskeisen osan johtopäätöksistä. Markku Norvasuo on ollut mukana ohjausryhmässä ja työn loppuvaiheessa osallistunut aineiston tulkintaan ja raportin kirjoittamiseen. Lisäksi tilojen hallintamalleja koskevassa alaluvussa asiantuntijana on ollut professori Ari Ekroos Aalto-yliopiston maankäyttötieteiden laitokselta.

Toiveena on, että hanke voisi jatkua laajemmalla tutkimuksella, jossa pureuduttaisiin tarkemmin ja laajemmin yhteistilojen kysymyksiin ja merkitykseen asuinalueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa.

Espoossa kesäkuussa 2014

Karitta Laitinen
tutkija, TkL

Markku Norvasuo
tutkija, TkT

JOHDANTO

YHTEISTEN TILOJEN MUUTTUVAT TARPEET

Tämä selvitys käsittelee yhteistilojen toteutusta viimeaikaisissa pääosin helsinkiläisissä kerrostalokohteissa. Mukana on myös muutama laajempaa aluetta palveleva yhteistila. Jo toteutetut kohteet tarjoavat mahdollisuuden arvioida erilaisten järjestelyjen onnistumista ja tähänastista ohjeistusta sekä poimia esille tarpeellisia kehittämiskohteita. Yhteistilojen käyttötarpeet vaihtelevat ajan myötä. Helsingin seudulla pienten asuntojen kysyntä on noussut yhtäältä väestörakenteen muutoksen takia ja toisaalta asuntojen hintojen kalleuden vuoksi. Erityisesti, kun asunnot ovat pieniä, yhteisten tilojen merkitys käy yhä tärkeämmäksi. Pienissä asunnoissa asuville yhteiset tilat voivat olla asunnon jatkeita, olohuoneita ja yhteisen tekemisen paikkoja.

Helsingin strategiaohjelmassa 2013–2016 on myös todettu, että Helsinki on asukkaiden yhteisöllinen asuinpaikka ja pääkaupunki. (Helsingin strategiaohjelma 2013–2016). Kiinnostus alueellisiin asukastiloihin on lisääntynyt erilaisen ruohonjuuritoiminnan ja paikallisten kaupunkitapah- tumien myötä. Usein niihin liittyy pyrkimystä innovaatioihin ja kehittämiseen erilaisten PPP-suhteiden (public – private – people) eli julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksien pohjalta. Yhteisen toiminnan näyttämönä on Helsingissä suurelta osin tiivistyvä esikaupunkivöhyke. Sitä koskevat täydennysrakentamisen ja tiivistämisen tavoitteet, jolloin tehtäväksi tulee myös asukas- tilojen järjestäminen. Myös kokonaan uusien asuinalueiden rakentamisessa pitäisi olla mahdollisuus joustaviin tilajärjestelyihin.

Vanhoilla asuinalueilla tilaa voi olla saatavilla lähiörakenteen muista taloista tai tyhjiilleen jääneistä liike- ja myymälähuoneistoista, mikä voitaisiin ottaa huomioon uusissa tilaohjelmissa. Monessa asunto-osakeyhtiössä on entinen lähikauppa, jota ei enää kelpuuteta alkuperäiseen käyttöönsä nykyvaatimusten mukaan liian vaatimattoman kokonsa takia. Paikoin pesutuvat sekä kuivaus- ja mankelointihuoneet ovat jääneet paikoin vaille alkuperäistä käyttöä, koska asukkailla on omat automaattipesukoneensa, eikä kuivaamiseenkaan enää tarvita tilaa kuin ainoastaan pienen kuivaus- telineen verran. Tilojen taloyhtiöiden välinen tai hajautettu käyttö ei kuitenkaan ole yksinkertaista.

Myös asukkaiden tarvitsemat palvelut muuttuvat. Tiloja tarvitaan alueellisille lähipalveluille. Niin kutsutun kolmannen sektorin rooliin palvelujen tuottajana on kiinnitetty entistä enemmän huomiota. Helsingin väestö vanhenee. On arvioitu, että vuonna 2030 joka kolmas henkilö on yli 65-vuotias. Maahanmuuttajien määrä tulee myös lisääntymään. Muun muassa näistä syistä yhteisten tilojen merkitys tulee kasvamaan. Selkeä trendi on ollut pesulan, talosaunojen ja kerhohuoneiden tarpeen kasvu. Osin se selittyy senioriasukkaiden pienten asuntojen vuoksi, mutta muutenkin yhdessä olemisen tarvetta on.

Yhteistilojen vahva perusta on yksittäisissä kerrostaloissa ja taloyhtiöissä. Edellä kuvatut syyt osoittavat toisaalta, että yhteistiloissa on kysymys paljon laajemmasta, kokonaisista kortteleita, asuinalueita ja kaupunginosia koskevasta asiasta. Asuinrakennuksia tuotettaessa yhteistilat ovat osa myytävää tuotetta. Toisaalta yhteistilat ovat osa asuinalueen tilavarantoa ja kokonais- konseptia. Kun asuinalueen elinkaari on pitkä, muodostuu väistämättä jännite rakennusvaiheessa syntyvien kustannusten ja asuinympäristön pitkän tähtäimen näkökulman välille. Tämän ongelman eri puolia voidaan selvittää kysymällä asukkaiden preferenssejä ja tutkimalla, miten yhteistilat voidaan jakaa yksittäisten kerrostalojen ja erilaisten alueellisten tilojen kesken.

YHTEISTILOJEN KÄSITTEESTÄ JA HISTORIASTA

Erilaisten asukas- ja yhteistilojen käsite on laaja. Toimintojen kannalta yhteistilat voivat tarkoittaa yksinkertaisesti tiloja, jotka on tarkoitettu asukkaiden yhteiseen käyttöön. Tällaisia arkisia käyttöjä ovat erilaiset varastotilat (esimerkiksi polkupyörille), pesulat, kuivaushuoneet ja saunat. 1950-luvun taloihin rakennettiin pesutuvat, saunat ja askarteluhuoneet yleensä kellareihin. Ne olivat ainakin aiemmin varsin tarpeellisia. Jo tuolloin rakennettiin pakollisia väestönsuojia, joita yleensä käytettiin varastotiloina, ja käytetään edelleen. Oli myös ”askarteluhuoneita” asukkaiden käyttöön, mutta ei kuitenkaan vielä varsinaisia asukkaiden yhteisiä kokoontumis- tai harrastustiloja. Helsinkiläisten asuinkerrostalojen yhteistiloja tutkittiin jo Riitta Huttusen kirjassa *Tutkimus kerrostalojen yhteistiloista ja niiden käytöstä Helsingissä vuosina 1949–1952 valmistuneissa asuinrakennuksissa* (1954).

Yhteistilojen kirjoa runsastavat varsinaiseen *yhteisölliseen toimintaan* tarkoitetut tilat. Niiden historia oli pitkään erillään asuinrakentamisesta. Kokoontumisia varten oli seurojen, kerhojen tai yhdistysten taloja; erikseen voi mainita myös työväentalot, maamiesseurojen talot ja seurakuntatalot. Myös kouluja on käytetty iltaisin kokoontumisiin.

Käsite ”asukastila” viittaa erityisesti asumiseen. Yhteistilojen tuloa osaksi asuntorakentamista ja asuinalueita voi jäljittää lähiöaatteesta ja asumälähiöiden suunnittelusta. 1930-luvulta alkaen, osin sosialistisen aatteen vaikutuksesta, yksi asumisen ihannemalli oli kollektiivitalo, ja tällaisiin rakennuksiin sisällytettiin myös yhteisiä palveluita (ks. esim. Vestbro 1968). Angloamerikkalainen *community center* keskellä asuinalueita tuli meilläkin tunnetuksi ratkaisumalliksi 1940-luvulla, ja esimerkiksi Otto-I. Meurman mainitsee sen *Asemakaavaopissa* (1947). Edelleen yhteisöllisyyden idea tuli osaksi sotien jälkeistä lähiörakentamista ja myöhempää lähiöiden parantamista. Lähiöiden korjaamisen yhteydessä 1980–90-luvuilla pyrittiin ratkomaan myös sosiaalisia epäkohtia, ja tällöin huomio kiinnitettiin myös harrastus- ja asukastiloihin. Tämä ajatusmalli on säilynyt myöhemmin. 1990-luvulla Helsingin uusille asuinalueille toteutettiin sekä yhteiskerhotiloja että talokohtaisia kerhohuoneita (Korhonen et al. 1998). Ulkomailla asuintalojen palveluita on yritetty myös kaupallistaa, esimerkkinä sveitsiläinen James-konsepti (Lehtonen 2010).

Valtio on ajoittain osallistunut asukkaiden yhteisten tilojen toteuttamiseen. ARA on tukenut asukkaiden yhteistilojen rakentamista rahoittamissaan lähiöohjelman kohteissa vuosina 2008–2011. Valtion asuntorahasto – virasto (ARA) muuttui Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi vuoden 2008 alusta ja sai laissa ja asetuksessa mainituiksi uusiksi tehtäviksi asumisen, rakentamisen, peruskorjaamisen sekä asuinalueiden kehittämistehtävät painottuen erityisesti sosiaalisen asumisen kehittämiseen. (Asumisen Uudistaminen 2009, 2012, 1) Asuinkerrostalojen ja rivitalojen uusitut yhteistilaohjeet julkaistiin 2013. (www.ara.fi)

Yhteistilojen koko ja niiden palvelema alue vaihtelee voimakkaasti. Esimerkiksi suuria monitoimitaloja alettiin rakentaa, kun 1970-luvulta alkoi kulttuuridemokratiaa korostava suuntaus. Helsinkiin toteutettuja alueellisia monitoimitaloja olivat Stoa vuonna 1984, Kanneltalo vuonna 1992 ja Malmitalo vuonna 1994 (Silvanto et al. 2005). Pienempiä asukastaloja ja työttömien toimintakeskuksia syntyi 1990-luvun laman vuoksi. Tuolloin osa kohteista oli ”uudentyyppisen suunnittelun tulosta”. Sellaisia rakennettiin Ruoholahteen, Pikku Huopalahteen, Kallahteen ja Kivikkoon. Näistä tiloista syntyi parhaimmillaan kohtaamispaikkana olemisen lisäksi alueellisen vaikuttamisen paikkoja, tietotupia sekä liikunta- ja harrastuspaikkoja. Myös asukkaat ottivat omaehtoisesti

käyttöön tiloja, mutta niiden hinta saattoi lopettaa hyvin alkaneen toiminnan. Asukastalojen toiminta oli yleensä kolmannen sektorin vetämää, eli se sijoittui julkisen ja yksityisen toiminnan välimaastoon. (Korhonen et. al. 1998.) Yhteistilojen jakautuminen taloyhtiöiden ja alueellisten tilojen välillä on vaihdellut, ja molemmat ratkaisumallit ovat säilyneet.

YHTEISTILOJEN NIMITYKSISTÄ

Asukas- ja yhteistiloilla on paljon erilaisia nimityksiä. Näitä ovat asukastila, yhteistila, kerhotila, yhteiskerhotila, kerhotalo, asukastalo, kylätalo, toimintakeskus, kumppanuustalo ja lähiöasema. Termiä community center on käännetty eri aikoina ainakin sanoiksi valistustalo (Meurman), kansalaiskeskus ja monitoimikeskus. (Ks. mm. Korhonen et al. 1998, 17; Hurme 1991, 27, 99; Rautsi 1984, 30.) Erikseen ovat vielä edellä mainitut suuremmat monitoimitalot, jotka edustavat jo kulttuurikeskustyyppiä, ja puhutaanhan myös nuoriso- tai senioritiloista kun halutaan viitata erityiseen käyttäjäryhmään. Tilojen erilaiset nimitykset heijastavat käytön, sijoittelun ja koon ohella ilmiselvästi myös eri aikakausia ja asiayhteyksiä. Tästä syystä ei ole mielekästä määritellä kovin hienovaraisesti käsitteiden keskinäisiä suhteita. Käsitteen ”tilat” piiristä Yleinen suomalainen asiasanasto tunnistaa erityisesti asiasanat ”yhteistilat” ja ”asukastilat”, jotka ovat siis varsin yleisiä käsitteitä.

Tässä selvityksessä käytetään erityisesti kolmea käsitettä:

- **Yhteistiloilla** tarkoitetaan erityisesti talokohtaisia tiloja, jotka palvelevat asumista. Tällaisia ovat esimerkiksi pesula, sauna, kerho- tai muu kokoontumishuone, askartelutila ja kuntosali.
- **Asukastilat** ovat yleisnimitys tiloille, jotka sijaitsevat asuinrakennuksissa tai muissa rakennuksissa ja joiden tehtävä on lisätä asukkaiden toimintamahdollisuuksia asuin-alueellaan ja aktivoida aluetta (Saavola & Kurki 2002, 3).
- **Asukastalot** ovat julkisesti palvelevia rakennuksia, jotka on erityisesti rakennettu asukastiloja varten. Muita nimityksiä ovat esimerkiksi (asukas)toimintakeskus, kumppanuustalo ja lähiöasema.

*”Yhteistiloina taloyhtiöihin on rakennettu saunoja, takka- ja kerhohuoneita, askartelu-
huoneita, varastotiloja, työtiloja ja jopa uima-allasosasto. Varsinkin saunominen tuntuu
olevan ahkeraa ja saunoissa on vieraillut väkeä naapuritaloistakin. Kesällä lämpiävät grillit
oleskelupihoilla, joita on rakennettu saunojen yhteyteen. Yleinen piirre on se, ettei
saunavuoroja ole sovittu, vaan saunan on lämmittänyt se, joka on ehtinyt ja sana on
kulkenut naapurille, kun sauna on vapaa. Ainakin yhdessä taloyhtiössä saunan takkahuone
on palvellut myös tilapäisenä vierashuoneena. Palaute yhteistiloista on ollut erittäin
myönteistä. Tiloja on ylläpidetty yhteisin voimin ja niiden käyttö on tukenut naapureiden
vapaamuotoista yhteydenpitoa. Kun kokemus on näin positiivista, on vaikeaa olla
miettimättä, olisiko yhteistiloille ja yhteisöllisyydelle jälleen syntymässä tilausta
yksilötarpeiden vaalimisen rinnalle?” (Viikki, ryhmärakentamistontit 2009:24-24.)*

SELVITYKSEN TAVOITTEET, AINEISTOT JA VAIHEET

HELSINGIN KAUPUNGIN TAVOITTEET

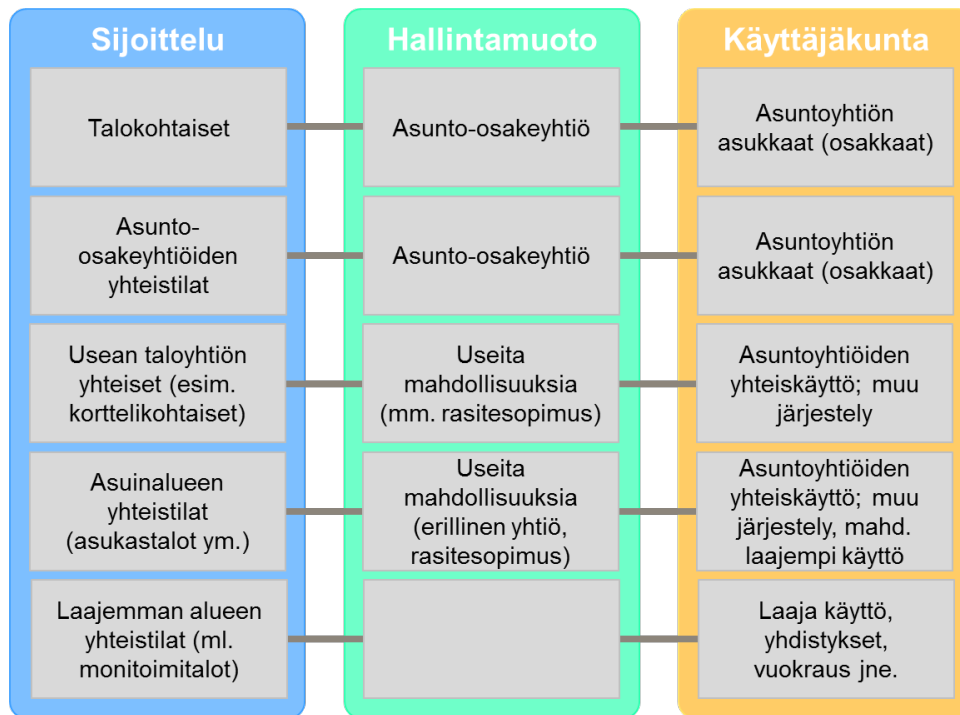
Tässä selvityksessä kiinnitetään päähuomio taloyhtiöiden yhteistiloihin. Lisäksi käsitellään jonkin verran alueellisia tilaratkaisuja. Tämä rajausta johtuu ensisijaisesti selvityksen tarkoituksesta, sillä selvityksen avulla on tarkoitus kehittää yhteistilojen suunnittelua Helsingin kaupungin asuntotuotannossa. *Erityisesti tavoitteena on ollut tuottaa aineistoa, jonka perusteella asuntojen yhteistilojen ohjeistusta voidaan tarkistaa ja muuttaa sekä tarkistaa asemakaavamääräyksiä, jotka koskevat asukkaiden yhteisiä tiloja.* Tällöin yksittäinen taloyhtiö tai muutaman sellaisen yhteenliittymä, kortteli ja asuinalue ovat merkityksellisiä kokonaisuuksia.

- Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa kaivataan tietoa, jonka perusteella on mahdollista laatia uusia ohjeita yhteistiloja varten. Tiloja kaivataan asunto-osakeyhtiön kokouksia ja työskentelyä varten. Tilojen hallinnasta tarvitaan tietoa. Asukkaiden yhteistilojen koordinaattorin palkan maksun vaihtoehtoja olisi hyvä saada selville, kuten liikennekö rahaa pysäköintiyhtiölle pysäköintituloja.
- Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) intresseissä on yhteistilojen mitoitus: ei liian pieniä tiloja, mutta mikä taas on liikaa? Kerrostalojen ja rivitalojen tarpeet ovat erilaisia, vaikka nykyiset ohjeet ovat samat. ATT:n teettämässä selvityksissä on tullut ilmi, että pyykkien pesutila on asukkaille tärkeä. Kerho- tai harrastetilat voisivat olla puskurituloja ("buffereita"), jotka voi muuntaa asunnoiksi tai monikäyttötiloiksi.
- Rakennusvalvontaviraston kannalta asukkaiden yhteisten tilojen toteutuksessa on turhauttavaa, kun joudutaan tyytymään "jakojäännökseen". Pieniinkin kohteisiin pitäisi saada kunnolliset ohjeet.
- Kiinteistöviraston kannalta on tärkeää saada tieto siitä, onko kiinteistöjaotuksella, yhteisten tilojen omistusosuuksilla tai omistusmuodolla merkitystä yhteistilojen toimintaan. Tontinluovutussopimusten merkitys on myös oleellinen, koska siinä veloitetaan esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen rakentamiseen.
- Kaupunginkanslian intresseissä on saada tietoa yhteistilojen tarpeellisuudesta ja käyttöasteesta. Lisäksi tarvitaan tietoa yhteistilojen rakentamisen vaikutuksista hankkeiden rakennuskustannuksiin ja tuleviin asumiskustannuksiin.

Tehtävän ymmärtämiseksi on aluksi syytä tarkastella yhteis- ja asukastilojen monimuotoisuutta, vaikka selvityksen pääpaino onkin asuinkerrostaloissa. Kiinnostavat ja myös hankalasti ratkaistavat kysymykset syntyvät kuitenkin niissä tilanteissa, joissa pyritään yhdistämään usean asuintalon tai jonkin alueen käyttötarpeet. Etuna ovat laajemmat mahdollisuudet tuottaa monipuolisia asukastiloja pelkän miniminormien täyttämisen asemesta. Selvitystä olisikin tältä kannalta syytä laajentaa koskemaan uusien asuinalueiden suunnittelua ja esikaupunkien täydennysrakentamista kokonaisuutena – tämän jatkon ohjelmointi sisältyykin tutkimussuunnitelmaan.

YHTEISTILOJEN ALUSTAVA TYYPITTELY JA KYSYMYSTEN TÄSMENTÄMINEN

Yhteistiloja on mahdollista jaotella useilla eri perusteilla. Tässä yhteydessä on mielekästä lähteä perushierarkiasta jossa yhteistilojen *sijoittelu*, *hallintamuoto* ja *käyttäjäkunta* ovat sidoksissa toisiinsa (kuva1).



Kuva 1. Yhteistilojen sijoittelu, hallintamuoto ja käyttäjäkunta riippuvat vahvasti toisistaan.

SIJOITTELUN ONGELMAT OVAT KESKEISIMPIÄ

Näistä yhteistilojen sijoittelu liittyy selvimmin fyysiseen kaupunkirakenteeseen ja samalla asuinrakentamisen tilaratkaisuihin. Tilojen koko liittyy sijoitteluun: porraskohtaiset yhteistilat (nk. porrastuvat) ovat pienempiä kuin talo-, kortteli- tai aluekohtaiset. Toisaalta tilantarve pienenee suhteessa siihen kerrosalaan nähden, jota kukin yhteistila palvelee. Suurempien kokonaisuuksien ratkaisut, esimerkiksi alueelliset asukastilat, voivat olla suhteessa pienempiä. Käsitellyssä aineistossa vallitsevana olivat talokohtaiset ja asuntoyhtiöiden tilat, vaikka mukana oli myös alueellisia ratkaisuja. Sijoittelua vaikeuttaa se, että yhteistiloihin luetaan sekä arkisiin toimintoihin (pesutupa, kuivaus, varastot) että vapaampaan toimintaan (kerhotilat, keittiö) liittyviä tiloja, joilla voi olla erilaiset sijoitteluperiaatteet.

Kysymyksiä:

- Millä tavalla tilat kannattaisi sijoitella yksittäiseen rakennukseen (asuinkerrostaloon), jotta ne palvelisivat mahdollisimman hyvin erilaisia tarpeita?
- Millä tavalla tilojen sijoittelu ja tilan palvelema asuntokanta vaikuttavat tilojen mitoitukseen?

- Jos tilat jaetaan usean rakennuksen kesken, mitkä tilat kuuluvat yhteen ja mitkä pitäisi sijoittaa erilleen?
- Millä tavalla tilat tulisi jaotella käyttötarkoituksen mukaan, jos halutaan kortteli- tai aluekohtaisia tiloja mutta osa tiloista sijaitsee edelleen rakennuksissa?
- Minkä tyyppisiä tiloja on mielekästä sijoittaa erillisiin asukastaloihin?

TILOJEN HALLINTA, OMISTUS JA KÄYTTÄMINEN

Toisena jaotteluperusteena on tilojen hallintamuoto. Osaksi hallintamuotoa selittää tilojen omistuspohja, mutta kun sijoittelu monipuolistuu, myös omistuksen ja hallinnan välinen suhde mutkistuu. Asuintalojen yhtiökohtaisia tiloja hallinnoi yleensä yhtiö itse. Suuremmat yhteistilat ovat usein korttelikohtaisia tai alueellisia, jolloin myös niiden omistuspohja on laajempi tai yhtiöitetty.

Hallintamuoto liittyy olennaisesti myös siihen, millä tavalla yhteistila on tuotettu tai käynnistetty.

Kysymyksiä:

- Millaisia tilanteita muodostuu omistuksen ja hallinnoinnin välille, ja millaisin järjestelyin niitä on ratkaistu?
- Mitä erityisiä kysymyksiä pitäisi selvittää yhteistilojen hallinnan järjestämiseksi?
- Miten yhteistilojen kustannukset on jaettu eri tilanteissa?

Kolmantena jaotteluperusteena on käyttäjäkunta. Tilojen hallinta ja sijoittelu voi rajata käyttäjäkunnan esimerkiksi taloyhtiön osakkaisiin tai asukkaisiin.

Kysymyksiä:

- Millaisia erityisiä käyttömahdollisuuksia yhteistiloilla on taloyhtiön piirissä, kun otetaan huomioon erilaiset asumisratkaisut?
- Miten tilaohjelman laajuus ilmentää käyttäjäkuntaa?

KÄYNNISTYSTAPA

Yksityisessä käytössä olevat taloyhtiön hallinnoimat asukkaiden yhteistilat on rakennettu asema-kaavamääräysten mukaisesti rakennusvalvonnan ohjeita noudattaen ja kirjattu yhtiöjärjestykseen. Helsingin kaupungin tontinluovutusehtoihin sisältyy velvollisuus asukkaiden yhteistilojen rakentamiseen. Rakennuttajina voivat olla julkinen sektori (esim. ATT) rakennusliike tai ryhmärakentamishankkeen osakkaat.

Julkisessa käytössä olevien asukastalojen syntymisessä on nähtävissä kolme luokkaa. Ensimmäiseen kuuluvat ovat *aktiivisten asukkaiden perustamia*. Ne ovat pääasiassa syntyneet vanhoihin kaupunginosiin. Esimerkiksi Kumpulan kylätila, Roihuvuoren asukastalo ja Hertsikan Pumppu ovat tällaisia. Kumpulan kylätilaa hallinnoi nykyisin Kumpula-Toukola Kyläyhdistys ry, Roihuvuoren asukastaloa Roihuvuori-seura ry ja Hertsikan Pumppua voittoa tavoittelematon osuuskunta.

Toisena luokkana ovat *yhteiskerhotilat, joita ovat olleet perustamassa yhteisvoimin useat tahot*. Suunnitelmien takana on ollut julkinen sektori ja kehitystä ohjaamaan palkatut henkilöt, mutta toteutuksesta on vastannut rakennuttajayhtiö. (Saavola & Kurki, 2002, 5-6.) Tutkimuksessaan Päivi Savolainen määrittelee tämän luokan kaupunkisuunnittelun tuloksena syntyneisiin yhteiskerhotiloihin uusilla asuinalueilla olevat yhteiskerhotilat. Nämä ovat pysäköintiyhtiöiden hallinnoimia. (Savolainen, 2013, 5.) Näitä ovat esimerkiksi Viikin asukastalot Kaari, Kiila, Kunto, Lava ja Motti.

Kolmantena ryhmänä ovat ne *asuinalueiden toimintakeskukset ja lähiöasemat*, jotka ovat Helsingin kaupungin sosiaaliviraston perustamia. Ne ovat kokonaan julkisen sektorin hallinnoimia ja rahoittamia. (Saavola & Kurki, 2002: 5-6.)

SELVITYKSEN AINEISTOT JA VAIHEET

Kokonaisuudessaan selvitys on koostunut kolmesta vaiheesta

1. Kartoitusvaiheessa on koottu suunnittelu- ja kyselyaineiston avulla tilojen tuottamista, hallinnointia ja käyttöä koskevia ongelmia.
2. Tunnistus- ja analysointivaiheessa on etsitty muutamalla alueella viimeaikaista toteutuksen ja käytön toimivia malleja (esimerkiksi Roihuvuori ja Arabianranta) sekä ongelmallisia tapauksia (mm. Myllypuron puutaloalue).
3. Kolmanneksi on ohjelmoitu jatkotutkimuksen kysymyksenasettelua.

Tähän selvitykseen sisältyvät vaiheiden 1 ja 2 keskeiset tulokset.

Selvitykset ensisijaisena aineistona on Helsingin asuntotuotantotoimiston rakennuttamien *asuinkerros- ja rivitalojen* asukkaiden yhteistiloja ja lisäksi muiden rakennuttamia kohteita.

Nämä ovat tavanomaisia 2000-luvulta lähtien rakennettuja kohteita. Vähimmillään taloissa on pyykinkuivaushuone ja enimmillään asuminen on lähes yhteisasumistyyppistä yhteisine ruokailu-, kirjasto-, ja kuntoilutiloineen sekä vierashuoneineen. *Porraskohtaisia* asukkaiden yhteistiloja on paljon, koska aineistossa on pistetaloja, joissa on yksi porras ja paljon asuntoja. Ne ovat samalla talokohtaisia. *Kortteli- ja talokohtaisia* asukkaiden yhteistiloja on joko yhden tai useamman taloyhtiön hallinnoimina.

Yhteisölliset asumistarpeet kasvavat *seniori- ja nuorisoasumisessa*, kuten opiskelija-asunnoissa.

Omana ryhmänään ovat *asukastalot*, jotka palvelevat joko useita taloyhtiöitä tai kokonaista asuin- aluetta. Aluekohtaisia avoimia asukastiloja on Helsingissä 40-60 sen mukaan, miten ne määritellään (Savolainen, 2013, 4). Näistä mukaan otettu sellaisia esimerkkejä, jotka ovat pysäköinti- tai palveluyhtiön hallinnoimia. Helsingin kaupungin sosiaaliviraston hallinnoimia asukastiloja- tai taloja ei ole mukana. Ulkopuolelle rajautuvat lisäksi suuret julkiset monitoimitalot.

Varasto- ja väestönsuojatilat ovat myös yhteistiloja, mutta ne jäivät myös tämän selvityksen ulkopuolelle.

Toiseksi selvityksessä teetettiin Webropol-palvelun kautta asukaskysely, jossa asukkaita pyrittiin tavoittamaan muun muassa isännöitsijöiden kautta.

Kun selvityksen luonnos oli valmistunut, järjestettiin maanantaiksi 26.5.2014 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston auditorioon seminaari, jossa esiteltiin keskeiset tulokset ja keskusteltiin aiheesta. Seminaarin jälkeen järjestettiin valituille asiantuntijoille pienimuotoinen lisäkysely, jossa pyydettiin arvioimaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen yhteistiloja sekä asuinkerrostalojen aputilojen mitoitusohjeita. Tähän kyselyyn saatiin kuusi vastausta. Seminaarin pyydetyt kommenttipuheenvuorot ja yleisökeskustelu tuottivat myös lisänäkökohtia, joista keskusteltiin ohjausryhmän kokouksessa. Nämä näkökohdat sisällytettiin selvityksen lopulliseen versioon.

SELVITYKSEN TULOSTEN TARKASTELU

TILOJA KOSKEVAT OHJEET JA MITOITUS

Asukkaiden yhteistilojen laajuus riippuu asumismuodosta. Nykyiset asukkaiden yhteisten asumista palvelevien tilojen miniminormit perustuvat asemakaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan ohjeisiin. Normaali käytäntö on se, että asukkaiden yhteistiloja rakennetaan juuri se minimi, mitä määräyksissä ja ohjeissa on osoitettu tai tontinluovutussopimuksessa vaadittu.

Vähimmillään uusissa taloissa on pyykinkuivaushuoneet ilman pesutupaa. Uusien talojen yhteistilojen määrä ja pinta-alat ovat yllättävän pienet, kun verrataan esimerkiksi 1950-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin, joissa koko kellarikerros oli varastoja, väestönsuojatiloja, saunoja ja askarteluhuoneita. Vanhoissa kohteissa tilaa voi yli tavanomaisen tarpeen. Käyttötarkoituksen muuttaminen on kuitenkin usein helppoa, paitsi väestönsuojelutiloissa, kun ne ovat täynnä varastokoppeja.

Silloin kun asumiseen liittyy merkittävästi yhteisöllisyyttä, yhteisten tilojen määräkin on suuri, jopa kymmenisen prosenttia. Hyvänä esimerkkinä ovat opiskelija-asuntolat, joissa yhteisöllisyyden taso on korkeampi kuin perheiden asuttamissa taloissa. Tanskassa Örestadissa on Tietgenin opiskelija-asuntola (Tietgenkollegiet), jossa opiskelijoilla on omat huoneensa, mutta yhteiset keittiöt, pesutuvat, tietokonehuoneet, lukuhuoneet, kotiteatterit ja yhteiset tilat tapahtumien sekä konserttien järjestämiseen. Kutakin 12 opiskelijaa varten on yksi keittiö. (Tietgenkollegiet 2013). Näin laajaa yhteisöllisyyttä Suomessa ei tiettävästi ole toteutettu ainakaan lähivuosina. (Kuva 2.)

Laajaa yhteisöllisyyttä voidaan toteuttaa myös asuintaloissa. Jyväskylän Kuokkalassa on kaksi 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa toteutettua korttelia, joiden asukkaiden yhteistilat ovat olleet keskeisiä, kun kohteita on suunniteltu. Jo tuolloin asemakaavamääräyksissä oli porkkana: ”Varsinaisen kerrosalan lisäksi sallitaan rakentaa vähäisiä tonttikohtaisia asukkaiden yhteistiloja”. Lisäksi sallitaan asukkaiden yhteiseen käyttöön rakennettu saunaosasto, jota ei lasketa kerrosalaan. (Jyväskylän kaupunki, Kekkolantie 11). Asunto Oy Vastatuulella ”porkkanat” tuottivat tulosta: yhteistilat olivat alussa niinkin mittavat, että osasta on tehty jälkikäteen asuntoja.

Helsingin kaupungin asemakaavoissa tällaiseen on varauduttu. Yhteistilojen tarpeessa on varmasti vaihtelua rakennuksen elinkaaren aikana. Kun tilat muutetaan asuinkäyttöön ja myydään asunto-osakkeina pois, ne poistuvat myös yhteisestä käytöstä. Vuokrattavina työtiloina mahdollisuus yhteistilakäyttöön on kuitenkin vielä olemassa.

Helsingin kaupungin asemakaavoissa, joissa halutaan kannustaa yhteistilojen rakentamista, käytetään ”porkkanaa” siten, että yhteistilat on saanut rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Näin on menetelty esimerkiksi Viikissä. Määräykset ovat johtaneet yleensä hyvään yhteistilaverkostoon. Kuitenkin ikäviä yllätyksiäkin tuli, juuri Viikissä: määräys, jossa aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta yhteistilojen 1,5 %:n ylittävä osuus voidaan muuttaa asuin tai työtiloiksi, tulkittiin kannustukseksi rakennettujen yhteistilojen vähentämiseen. Tämä ei suinkaan ollut asemakaavanlaatijan tarkoitus.

Kaavamääräyksen ote asemakaavamuutoksesta, joka koskee Viikin Latokartanon alueen korttelin 36095 tonttia 3 (kaava n:o 11182), kuuluu seuraavasti:

”Asemakaavassa määrätyn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1.5 % tontin kerrosalasta. Tilat saadaan sijoittaa osittain myös tontin ulkopuolelle. Askartelu-, kerho- ja vastaavien yhteistilojen 1.5 % ylittävä osa voidaan rakennusoikeuden estämättä aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta muuttaa asuin- tai työhuoneeksi, kuitenkin enintään 2.0 % tontin kerrosalasta.

Rakennusalan ulkopuolisille alueille, joita ei ole merkitty istutetuiksi alueiksi saa rakentaa talous- ja kerhorakennuksia, katoksia ja kasvihuoneita.”

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnalla on ohjeisto, joka on vuodelta 2011. Helsingin, Espoon ja Kauniaisten rakennusvalvonnan yhteisessä *Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeessa* (2010) on myös ohjeet asukkaiden yhteistilojen mitoituksesta. ARA:n ohjeet ovat vuodelta 2013. Ohjeista voi todeta, että ne ovat samansuuntaisia. Helsingin kaupungin ohjeissa myös pakollisia vaatimuksia, kuten pyykinkuivaushuone, jonka on oletettu vähentävän rakennusten kosteusongelmia. Saunatilojen ulkovilvoittelutila on pakollinen, kun se muissa on suositeltava. Kerhotilan mitoituksessa ARA käyttää mitoitusperusteena asukaslukua, kun muissa se on määritelty prosenttilukuna kerrosalasta. KSV:n jossakin asemakaavassa on suosituksena kerhotilan rakentaminen ylimpään kerrokseen saunan yhteyteen. Esteettömyys on pakollista sekä ARAn että Helsingin kaupungin ohjeissa. Ohessa on taulukko, jossa ohjeita on vertailtu. Kerhotila on ARAn rahoittamissa kohteissa määritelty vähintään 25 m²:n kokoiseksi, mutta se pitää rakentaa, kun asuntoja on vähintään 30, kun Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeissa vastaavat luvut ovat 20 m² ja 1 kerhotila 20 asuntoa kohti.

Taulukko 1. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARAn, Helsingin rakennusvalvontaviraston, Helsingin, Espoon ja Vantaan rakennusvalvonnan (yhdistetysti) sekä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeiden vertailu.

	ARA	Helsingin rakennusvalv.	Rakennusvalv. yht. H:ki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen	KSV
Pesula				
5–10 asuntoa		8-12 m ²	8-12 m ²	riittävä talopesula
10–30 asuntoa	10-20 m ²	18-22 m ²	13-22 m ²	1kpl/tonntti
yli 30 asuntoa	20-30 m ²		23-26 m ²	
20–60 asuntoa		20-26 m ²		
Kuivaushuone		aina pakollinen		
1 / 30 as.	10-15 m ²			
1 / 20 as.		10 m ²	10 m ²	10 m ² /20 as
Saunatilat		suositus kaikkiin		
1 / 20 saunatonta asuntoa		pakollinen		
1 / 30 saunatonta asuntoa	pakollinen			
Pukuhuone	4 henkilölle	4 henkilölle, ikkuna	4 henkilölle	
Pesuhuone	2 suihkua	2 suihkua, ikkuna	2 suihkua	
Sauna	4 henkilölle	4 henkilölle	4 henkilölle	
Esteetön WC-huone	pakollinen	pakollinen		
Ulkovilvoittelu	suositeltava	pakollinen	suositeltava	
siivouskomero	pakollinen	pakollinen		
Kerhuhuone	min. 1 / 30as.	min. 1 / 20 as.		
	0,5 m ² /as.	1,5 % kerrosalasta	1,5 % rakennus-oikeudesta	1,5 % kerrosalasta
	min. 25 m ²	min 20 m ²	min. 20 m ²	ylimpään kerrokseen
				saunan yhteyteen
		suositus kaikkiin		2/3 mahd. tontin ulkop.
		poikkeus: jos lähiympäristössä kerhotiloja		saa muuttaa asuin- tai työhuoneeksi aik. 3 v:n kuluttua, enint. 2 % tontin kerrosalasta
siivouskonero	pakollinen			
Esteettömyys	pakollinen	pakollinen		

ASUNTO- VAI ALUEKOHTAISIA – VAI VIELÄ SUUREMPIA TILOJA?

Asukastilojen mitoitus ja sijoittelu riippuvat siitä, miten suurta asiakasmäärä niiden on ajateltu palvelevan. Suurimmat ovat aluekohtaisia ja pienimmät rappukäytäväkohtaisia porrastupia. Aluekohtaiset tilat ovat yleensä harrastustiloja. Toisaalta mikään ei estäisi sellaisten alueellisten tilojen suunnittelua, jotka palvelisivat vielä laajempaa aluetta.

”Miksi tilat ovat asuinaluekohtaisia, eivätkä pyri vaikuttamaan esimerkiksi naapurikaupunginosan alueella? Mitä siis asuinalue asukkaalleen merkitsee?” (Saavola & Kurki, 2002:3.)

VÄESTÖNSUOJA – ONGELMALLINEN TILA

1950-luvun loppupuolelta lähtien kerrostaloihin piti rakentaa väestösuojelutiloja mahdollisten sotilaallisten hyökkäysten tai muiden katastrofien takia. Pelastuslain 60 ja 61 §:ssä tarkoitetun väestönsuojan tulee olla niin suuri, että sen varsinaisen suojatilan pinta-ala on vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta (Pelastuslaki).

Katsauksessaan *Talokohtaiset väestönsuojat – Tapaustutkimus ja pohdintaa tilojen päivytyksestä* Timo Kopomaa esittää väestönsuojatilojen käytön tehostamista ja kehittämistä etenkin yhteistiloina (Kopomaa 2011:70-76). Väestönsuojatiloja käytetään kuitenkin yleensä varastoina ja siksi niiden käyttäminen muihin tarkoituksiin on hankalaa. Ainut järkevä käyttö, mikäli väestönsuojelutila on tyhjänä, on käyttää niihin sellaisiin tarkoituksiin, jossa tarvitaan hyvää äänieristystä. Bändin harjoittelutilana kellaribunkkeri toimii, samoin silloin, kun tarvitaan ehdotonta hiljaisuutta. Päivänvalon puute rajoittaa sen käyttämistä työtilana. Tilojen viimeistelemättömyys toisaalta antaa mahdollisuuksia harrastuksiin, jossa ei tarvitse pelätä pintojen pilaamista.

TILOJEN KÄYTTÖÄ KOSKEVIA NÄKEMYKSIÄ

”Toivoisin että asukkaat käyttäisivät yhteistä tilaa rohkeammin ja luovemmin (myös muuhun kuin lasten synttäreihin). Yhteinen tila lisää taloyhtiön ihmisten yhteisöllisyyttä ja naapuruutta rutkasti, suosittelen!” (Nainen, 41 vuotta.)

Tämä osuus perustuu yhteistiloja koskevaan kyselyyn, joka tehtiin maaliskuussa 2014 Webropol-palvelun kautta. Kaikille tiedossa oleville 33 isännöitsijöille, jotka edustivat selvitykseen valittuja kohteita, lähetettiin kyselyn linkki ja pyyntö välittää tieto eteenpäin. Näin merkittävä osa tekikin, koska valtaosa vastauksista on tilojen käyttäjiltä. Vastauksia saatiin yhteensä 29, jotka edustivat 20 kiinteistö-, asumisoikeus- tai asunto-osakeyhtiötä. Suurin osa vastaajista, 18, oli tilojen käyttäjiä. Isännöitsijöitä oli viisi ja tilojen hallinnoinnista ja käytöstä vastaavia kumpaakin kolme. Mukana oli sekä valintakysymyksiä että avovastauksia. Useimmissa avovastauksissa oltiin tyytyväisiä, mutta kritiikkiäkin tuli.

Yksi valintakysymys koski tilojen tarpeellisuutta. Luettelossa olivat *sauna, pesula ja pyykinkuivaus, kerhotila, askartelu esim. käsityöt, kuntoilu, autonkorjaus tms., kierrätyshuone, yhteinen keittiö ja ruokailu, vierashuone ja etätyötila*. Tilojen tarpeellisuutta koskevat vastaukset on esitetty taulukossa 2. Tulokset ovat vain suuntaa antavia, koska vastausmäärä oli pieni.

Kaikkein eniten tarvittiin pesulaa ja pyykinkuivaushuonetta, sitten kerhotilaa ja kolmanneksi yhteistä saunaa. Kierrätyshuonetta pidettiin tärkeämpänä kuin kuntoilutilaa ja askarteluhuonetta.

Yllättävänä tuloksena on se, että nk. väistötila remontin aikana asumista varten oli tarpeellisempi kuin autonkorjaustila, vierashuone, etätyötila ja yhteinen keittiö ruokailutiloineen. Väistötiloja ei ollut aineistomme asukastilakohteissa, ja siksi sen tarpeellisuus olisi hyvä selvittää jatkotutkimuksessa. On tavattoman ja valitettavan yleistä, että rakennuksen valmistumisen jälkeen joudutaan tekemään korjauksia, jossa esimerkiksi vesivahingon tullessa ilmi asukkaat joutuvat muuttamaan muualle.

Ohessa on esitetty kyselyn vastausten mukainen tilojen tärkeysjärjestys. Vasemmassa sarakkeessa olevat kirjaimet viittaavat siihen järjestykseen, missä esitetyt tilat olivat kyselyssä.

Taulukko 2. Yhteenveto tilojen tarpeellisuutta koskevista vastauksista. Tilat on järjestetty tarpeellisuuden mukaisesti. Etätyötilan saama heikoin kannatus saattaa johtua siitä, että vastaajien keski-ikä oli 53,5 ja alle nelikymppisten osuus puuttui kokonaan.

	tarpeeton, en käyttäisi	melko tarpeeton, mutta en maksaisi siitä	melko tarpeellinen, mutta sen on oltava edullista	tarpeellinen ja olisin valmis maksamaan siitä	Yhteensä	Keskiarvo
b. pesula ja pyykinkuivaus	0	1	13	15	29	3,48
a. sauna	2	3	12	12	29	3,17
c. kerhotila	2	3	21	4	30	2,9
g. kierrätyshuone	3	3	15	4	25	2,8
e. kuntoilu	3	5	13	4	25	2,72
d. askartelu, esim. käsityöt	6	8	12	2	28	2,36
k. väistötila remontin aikana asumista varten	11	6	8	2	27	2,04
f. autonkorjaus tms.	13	7	5	0	25	1,68
h. yhteinen keittiö ja ruokailu	18	5	3	0	26	1,42
i. vierashuone	20	1	5	0	26	1,42
j. etätyötila	19	3	2	1	25	1,4
Yhteensä	97	45	109	44	295	2,31

”Yhteiset tilat ovat tehty minimaalisiksi. Syy lieenee kustannukset ja se on ymmärrettävää. Toisaalta en usko että panostus yhteisiin tiloihin olisi lisännyt kustannuksia liikaa. Omasta mielestäni asuntojen saunat ovat turhia. Parempi satsata taloon yhteissauna jolloin tilaa olisi kummasti lisää yhteiseen käyttöön. Asuntosuuna on hullu suomalainen erityispiirre. Se vasta kallista tyhjää tilaa.” (Mies, 50 vuotta.)

ISÄNNÖITSIJÖILTÄ

Yhteensä viisi isännöitsijää vastasi kyselyyn. Kolme isännöitsijää vastasi kukin yhden taloyhtiön puolesta, yksi kahdesta ja yksi useasta kiinteistöstä. Vastauksissa asukkaiden yhteistiloista tärkein oli sauna ja sitten

pesula ja kuivaustilat. Tilojen käyttö ei ollut muuttunut vastausten mukaan suuntaan eikä toiseen. Yhteistilojen ongelmat koskivat käyttöä, kuten huonoa järjestyksen pitoa ja lievää ilkeävaltaa. Ratkaisuksi ongelmiin esitettiin *vastuuhenkilön* nimeämistä ja järjestämällä *nuorille kokoontumistiloja*. Kaikissa vastauksissa todettiin tilojen olevan oikeassa kerroksessa.

Seminaariin liittyen saatiin vielä erikseen pyydetty kommentti yhdeltä isännöitsijältä. Hän kannatti keskitettyjä kerhotiloja, koska näin saataisiin käyttöaste paremmaksi ja ehkä lisää yhteisöllisyyttä. Erilaisia yhteistiloja voitaisiin yhdistää esimerkiksi korttelitaloksi. Tilojen suunnitteluun voisivat osallistua kaupunginosayhdistykset, kansalaisjärjestöt, seurakunnat ja muut vastaavat toimijat. Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen tulisi myös tehdä mahdolliseksi.

TILOJEN HALLINNASTA VASTAAVILTA

Tilojen hallinnasta vastanneiden vastauksissa oltiin yleensä tyytyväisiä, mutta järjestyksenpitoon toivottiin parannusta.

”Kerhotilaa ei aina siivota kunnolla käytön jälkeen ja saunat välillä epäsiistit. Kerhohuone kiva ylimmässä kerroksessa mutta meluhaitta välillä valtava kun alapuolella on asunto, pitäisi mieluummin olla esim. sauna.” (Nainen, 51 vuotta.)

”Kerhohuoneen ilmastointi tai joku muu ei mielestämme toimi ”oikein” koska k.huoneessa on vilun tunne. Asiaa tutkitaan parhaillaan mistä johtuu. K.huoneen siivous...kukaan ei oikeen mielellään tekis sitä.” (Nainen, 50 vuotta.)

”Pihalla on perkola missä on pöytä ja penkit. Se ’kerää’ enimmäkseen ulkopuolista nuorisoa oleskelemaan siinä. Ongelma syntyy roskaamisesta, tupakan tumppien heittelystä ja liian kovasta äänestä.” (Nainen, 50 vuotta.)

Ongelmat eivät johdu itse tiloista, vaan siitä, kuinka niitä käytetään. Yhteistilojen käyttö oli yhden vastauksen mukaan vähentynyt, ja syyksi veikattiin kerhotilan melko pientä kokoa, mutta toisessa kohteessa käyttö oli sitäkin intensiivisempää.

”Kerhohuoneella on esim. järjestetty jumppaa, synttäreitä, glögipäivä, ystävänpäiväkahvit, grilli-iltoja, talotoimikunnan kokouksia, tuote esittelyjä ja asukkaitten omia juhlia. Kerhohuoneeseen on myös 3 sisäänkäyntiä: rapusta, etupihalta kadun puolelta ja takapihalta.” (Nainen 50, vuotta.)

TILOJEN TOIMINNASTA VASTAAVILTA

”Tilat, joita tässä esiintyi, oli jo kattava asuntojen hintoihin vaikuttavana tekijänä. Talossamme on yllämainituista yhteisistä tiloista sauna ja saunaterassi. Saunaterassille katoksen hankinta ja sinne viherhuone olisi iloinen uudistus, joka mahdollistaisi myös käytön kokoustilana.” (Nainen, 65 vuotta.)

”Sauna yläkerrassa, joka on sopiva paikka.” (Nainen, 65 vuotta.)

Saunojen sijaintiin ylimmässä kerroksessa oltiin tyytyväisiä, tai ainakaan kukaan kyselyyn vastanneista ei pitänyt sitä huonona. Kerhotilan puute oli ongelma, samoin sen pieni koko, jos se sattui olemaan.

”Tila [kerhotila] liian pieni esim. taloyhtiön kokouksia varten. Kalusteet toimistokalusteita, joita on niukasti. Vain muovituoleja on tarpeeksi. Tila ei ole kotoisa eikä kutsuva. Tila katutasossa, suuret ikkunat, siellä ON kylmä.” (Nainen, 60 vuotta.)

”Toivoisin, että kaikkiin uusiin rakennuksiin suunniteltaisiin yhteisiä kerho/kokoustiloja. Tilassa tulisi olla muun muassa vesipiste, keittomahdollisuus kokouksien ja perhejuhlien käyttöön ja niin edelleen. Nykyisessä talossamme ei ole kokoustiloja. Erikoisesti Asukas- ja talohallituskokouksiin olisi tarve, joka harmittaa usein.” (Nainen, 65 vuotta.)

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista yhteistiloihin ei kysytty, eikä taloyhtiön taloudellisista mahdollisuuksista, mutta ne tulivat esille.

”Toimintavarat ovat niukat, eikä asukkailla ole mahdollisuus puuttua sisustukseen tai kalusteisiin. Keräysperiaatteella yritämme kalustaa ja saada kerhotilasta viihtyisämmän. Paljon kuvaa tilannetta, että talo oli 6 vuotta ollut käytössä, saman ajan ko. kerhotila, eikä siellä vielääkään ollut edes verhoja. Tosin nyt on.” (Nainen, 60 vuotta.)

Asukkaiden yhteistilojen käyttäjistä suurin osa on perheellisiä. Nuoret puuttuvat yleensä käyttäjäjoukosta. ”Nuorille tarkoitettuja tiloja tai harrastealueita ei ole tarpeeksi.” (Mies, 45 vuotta.) Suurten ikäluokkien jäädessä eläkkeelle, senioriasumisen tarve on kasvanut merkittävästi ja sen myötä myös yhteisten tilojen tarve.

Pesulaa ja pyykinkuivaustiloja ei pidetty tarpeettomina. Vastaajat asettivat pesulan ja kuivaushuoneen tärkeimmäksi, ja sitten vasta saunan. Näistä tiloista on hyötyä pienissä asunnoissa asuville. Pesula ja kuivaushuone vähentävät oman pesukoneen tarvetta, ja lisäävät muiden asukkaiden tapaamista. Joskus oman pesukoneen käyttö jopa loppuu kokonaan. Siinä mielessä joidenkin vanhojen taloyhtiöiden kannattaisi harkita käytöstä poistetun pesula ottamista alkuperäiseen käyttöönsä.

KERHOTILAA KOSKEVIA

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeistuksessa asukkaiden yhteistilojen mitoituksessa ”ATT ehdottaa kerhotilan rakentamista, jos 1,5 % kaava tuottaa vähintään 25–30 m² kokoisen kerhohuoneen ja toisaalta kerhohuonetta ei tarvitsisi kasvattaa yli 50 m² kokoiseksi”. Vastausta halutaan siihen, mikä tila on liian pieni ja mikä taas liian suuri.

Useimmat kerhotiloja koskevaan kysymykseen vastaajista olivat yhteistilojen aktiivisia käyttäjiä, mutta mukana oli myös isännöitsijöitä.

Niissä taloyhtiöissä, joista kerhohuone puuttui, sitä kaivattiin. Joidenkin vastaajien mielestä kerhotilalle olisi kysyntää ja tarvetta, mutta sopivaa tilaa sille ei ollut. Pieniä kerhohuoneita pidettiin kelvottomina, koska edes yhtiökokousta ei mahdu järjestämään. Tilan sijainnilla oli merkitystä siinä mielessä, että sen alla ei metelin vuoksi ollut mukava asua. Toivottavaa oli *kerhotilojen sijoittaminen alimpaan kerrokseen*. Tällöin niitä voisivat käyttää esimerkiksi perhepäivähoitajat hoidokkeineen hyödyksi.

Kerhotilojen käyttöä on monenlaista kokoustiloista kuntoiluun. Monissa taloyhtiöissä kerhohuone on suosittu *juhlapaikka*, erityisesti lasten syntymäpäiväkutsujen järjestämiseen. Vain yhdessä vastauksessa kerhotilan käyttö oli vähentynyt, mutta samassa yhtiössä pesulan käyttö sen sijaan oli kasvanut liialliseksi.

Kerhotiloille voi olla vaikeaa keksiä sopivaa yhteistä käyttötarkoitusta niin että myös vastuut irtaimistosta ja siivouksesta saadaan toimivaksi. Kerhotila näyttäisi vaativan ainakin aktiivisen vapaaehtoisen toimintaa järjestelemään, pelkkä tila ei luo toimintaa.

”Kerhotilan käytettävyyttä edistää sen sijoittaminen jollakin tavoin saunaosaston yhteyteen, tai toisaalta sen sijoittaminen maantasoon pihan yhteyteen. Kerhotilan sijoittamista erilleen saunaosastosta tarkoittaa myös toisen inva-wc:n rakentamista kerhotilan yhteyteen.

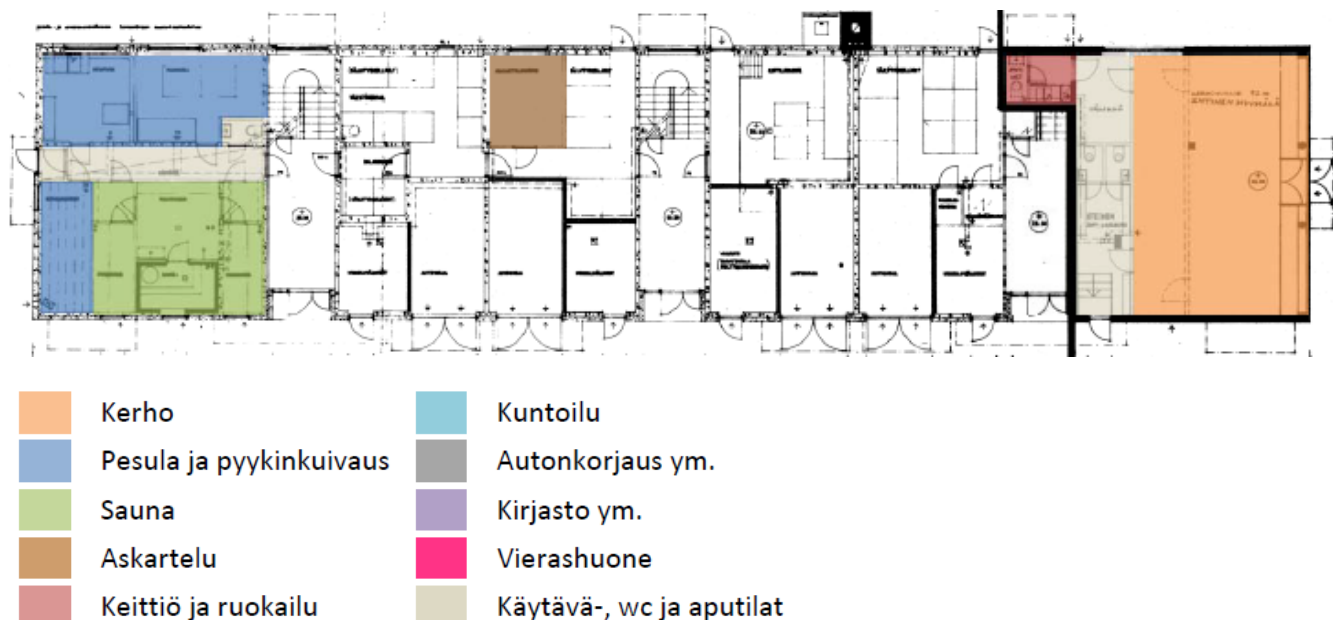
Talokohtaisen kerhotilan korvaaminen yhteiskerhotilalla sisältää myös ongelmia. Alkuinnostuksen jälkeen niiden käyttö helposti hiipuu ja vapaaehtoisvoimat eivät riitä toiminnan ylläpitämiseen. Yhteiskerhotila jää helposti pienen joukon aktiivikäyttöön mutta kustannuksiin osallistuvat kaikki.” (Kommentit yhteistiloista, ATT 2010.)

”Kerhotilan puute on suurin ongelma. Saunat ja pesutupa ovat kovassa käytössä ja niiden käyttö on ongelmatonta.” (Nainen 40v.)

IDEA PUSKURITILASTA

Puskuritulalla tarkoitetaan tilaa, jonka käyttötarkoitusta voi muuttaa, esimerkiksi kerhotilaa jonka voi muuttaa asunnoksi. Yleisemminkin voi ajatella yhteistilojen käyttötarkoituksen muutoksia. (Ks. myös Krokfors 2014.)

Tässä aineistossamme on kaksi kohdetta, jossa asukkaiden yhteistiloissa on *yöpymiseen tarkoitettuja tiloja*. Yksi on Haagassa Asunto Oy Metsätorppa (Kauppalankatu 48, kuva 4) ja toinen Arabianrannassa oleva Asunto Oy Loppukiri (Arabiankatu 19). Tarvetta tällaisiin tiloihin olisi, koska useissa asuinrakennuksissa on pääasiassa pieniä asuntoja, joihin ei ole mahdollista majoittaa yövieraita. Molemmat ovat asunto-osakeyhtiön hallinnassa ilma rasitesopimuksia, mutta tällaisia ”hotellihuoneita” voisi rakentaa kortteleihin rasitesopimukseen perustuen.



Kuva 4. Asunto Oy Metsätorpan oikealla olevassa päädyssä on entinen liiketila, joka on nykyisin kerho- ja vierashuoneena. Talo on rakennettu vuonna 1958 ja sen on suunnitellut arkkitehti, professori Osmo Lappo.

Seminaarin jälkeen 27. toukokuuta 2014 lähetettiin ilmoittautuneille vielä erillinen kysely, jossa toivottiin vastaajan auttavan ohjeistuksen kehittämisessä ja kehoitettiin ensin tutustumaan voimassa oleviin Helsingin kaupungin ja pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohjeisiin. Näitä olivat Helsingin rakennusvalvontaviraston ohje *Asuintalojen ja rivitalojen yhteistilat* (pdf-tiedosto löytyy parhaiten hakukoneen avulla) sekä Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten rakennusvalvonnan yhteinen ohje *Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje* (<http://www.pksrava.fi/doc/ohjeet/OHJE-ARK02.doc>). Kyselyssä oli mahdollisuus myös vapaisiin kommentteihin. Kysely lähetettiin yli 50 sähköpostiosoitteeseen, ja muutaman päivän kuluessa saatiin kuusi vastausta. Vastauksissa oli seuraavia huomioita:

- Kerho- ja harrastustilojen mitoitusperusteeseen (3 vastaajaa) oltiin tyytyväisiä. Toivottiin kuitenkin pienten tilojen asemesta yhtä suurempaa, joka sopisi muun muassa juhlien ja kokousten järjestämiseen. Toinen vastaaja toivoi kerhotilaa saunan yhteyteen, jolloin käytössä olisivat myös märkätilat. (Huomaa kuitenkin mitä kerho- ja saunatilan sijoituksesta on jäljempänä yhteenvedossa todettu.)
- Myös pesula- ja kuivaustilaan liittyvä mitoitusperuste oli kahden vastaajan (yhteensä 3) mielestä sopiva. Yksi vastaaja ehdotti korttelipesulaa, jolloin pesumahdollisuudet olisivat paremmat, sekä yhtä kuivaushuonetta porrashuonetta kohden. Yksi vastaaja toivoi runsaampia tiloja suuren käyttöasteen vuoksi.
- Talosaunan ja siihen liittyvien tilojen mitoitusperusteeseen vastasi vain kaksi, ja kumpikin oli tyytymätön. Ensimmäisen mielestä kohteiden saunamäärät olivat ylimitoitettuja; toinen taas kannatti talosaunan pakollisuutta ja kerrostalojen huoneistokohtaisista saunoista luopumista.
- Polkupyörien säilytysperusteita (3 vastaajaa) piti yksi sopivana, kaksi ei. Kaksi vastaajaa toivoi lisää paikkoja, yksi puolestaan ihmetteli paikkojen suurta määrää Helsingin ohjeen perusteella tehtynä.
- Lisäksi yksi vastaaja kaipasi nikkarointitilaa, toinen vastaaja helpommin asuntoon liittyviä irtaimistovarastoja, kolmas kierrätystilaa tai yhteisvarastoa.
- Vapaissa kommentteissa kaksi vastaajaa piti hyvänä seminaarissa esitettyä ajatusta kerhotilan avautumisesta ja toimimisesta ulospäin (suuret ikkunat, liiketilamaisuus).

Kun vastaajajoukkoa ei ollut mitenkään rajattu, vastauksista ei pysty päättämään, mitä intressiryhmiä vastanneet edustivat.

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON KYSELYAINEISTO

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT on keräsi tietoja asunnonostajilta vuodesta 2005 alkaen avoimella internet-kyselyllä. Vuosina 2007–2013 kyselyyn osallistui yhteensä 1751 vastaajaa. Tämän aikavälin aineistosta julkaistiin vuonna 2013 raportti *Millaisen asunnon haluaisit?* Vastaajista yli 70 % oli naisia, ja vastaajat edustivat monipuolisesti eri ikäryhmiä, joskin valtaosa oli 30–59 vuotiaita. Perhe-tyypeissä korostuivat yhden ja kahden lapsettoman aikuisen taloudet. Kyselyssä selvitettiin näkemyksiä, jotka koskivat asunnon, eri tilojen ja taloyhtiön ominaisuuksia sekä palveluja ja liikenneyhteyksiä. Tässä yhteydessä kiinnostavimpia ovat taloyhtiön ominaisuuksia ja asunnon aputiloja koskevat vastaukset.

Noin 60 % vastaajista halusi oman asuntosaunan (kategoriat ”täysin samaa mieltä” tai ”samaa mieltä”)¹. Ullakolla sijaitsevan talosaunan suosio vaihteli mutta asettui 40 – 50 prosentin tietämille, jos asunto-kohtaista saunaa ei ollut. Talosaunaa asuntosaunan lisäksi kannatti n. 20 – 30 % ja yhteistä pesulaa alle 40 % vastaajista.² Yhteinen kuivaushuone sai pesulaa suuremman kannatuksen, 60 – 80 %. Kysymykset ”talosaunassa vilvoittelumahdollisuus” ja ”talosaunassa kerhohuone” saivat kumpikin 50 – 60 %:n kannatuksen. Muuta kerhohuonetta koskevaa kysymystä ei ollut; sen sijaan kysyttiin vuokrattavista työhuoneista taloyhtiössä, ja niidenkin kannatus vaihteli 20 – 30 %:n välillä. Yli 50 % vastaajista kannatti irtaimistovarastojen sijoitusta kerrostasanteille, ja lähivarasto irtaimistovaraston lisäksi sai myös noin 50 % kannatuksen. Kaikkein suosituin oli kuitenkin ulkoiluvälinevarastotila, jota kannatti n. 70 % vastaajista.

Kyselyssä arvioitiin irrallisesti erilaisia väittämiä, joten vastaukset eivät anna selvää kuvaa siitä, millainen tilojen kokonaisjärjestely olisi toimivin ja mistä lisäneliöistä asukkaat eri tilanteissa olisivat halukkaita maksamaan. Kyselyssä ei myöskään vertailtu taloyhtiöön sijoitettavia ja korttelikohtaisia ratkaisuja.

HUOMIOITA MUISTA LÄHTEISTÄ

4V: Välitä, vaikuta, viihdy ja voi hyvin – yhteisöllisyys ja hyvä elinympäristö -hankkeen tulokset julkaistiin Espoossa 2010. Tutkimuksen yhteistiloihin lukeutuivat myös koulut ja kirjastot, eli yhteisessä omistuksessa olevia palvelutiloja. Asukaskyselyn tuloksissa *kirjastot olivat tärkeimpiä palveluja, mikä jätti varsinaiset asukkaiden yhteiset tilat varjoonsa*. Internet-sivuilla on julkaistu ”Ideoita yhteistilojen käyttöön”, joka on tarkoitettu asukkaille ja taloyhtiöiden henkilöstölle. Sen tavoitteena on lisätä asukkaiden mahdollisuuksia hyödyntää yhteistiloja, tavata toisiaan ja harrastaa edullisesti. Isoja saunan eteistiloja ehdotetaan myös kerhotapaamisille. (4V, 2014)

Tutkimuksessaan *Katsaus helsinkiläisiin asukastiloihin 2012* Päivi Savolainen kartoittaa helsinkiläisiä asukastiloja niiden toiminnan ja käytön kannalta. Aineistossa on Helsingin kaupungin, kaupunginosa- tai muiden paikallisyhdistysten sekä pysäköinti- tai muun palveluyrityksen hallinnoimia tiloja. Suurin osa kyselyyn osallistuneista oli tyytyväisiä käyttämänsä tilan hallintaan. Selvityksessä kävi ilmi, että *asukastilatoiminnan tilojen tilanteet vaihtuvat hyvin nopeasti*. Selvityksen pohjalta voitiin antaa suosituksia, mihin suuntaan asukastilojen toimintaa voisi kehittää jatkossa. Ensinnäkin *asukastiloja pitäisi olla kaikilla alueilla Helsingissä. Länsi-Helsingistä ne uupuivat. Kaupungin tyhjien tilojen käyttöä pitäisi tehostaa. Kouluja voi hyvin käyttää iltaisin asukastoimintaan, mutta myös päiväkäytössä olevia asukastiloja tarvitaan. Asukastilojen rahoitukseen ja työsuhteisiin toivotaan jatkuvuutta, etteivät ne jäisi pelkkien lyhyiden hankkeiden varaan. Tilojen käyttö on osin kiinni myös viestinnästä, kuinka niiden käyttömahdollisuudet ovat esillä. Pysäköintiyhtiöiden hallinnoinnin pitäisi olla läpinäkyvää, ettei turhia väärinkäsityksiä varainhoidosta syntyisi. Verkostoituminen ja yhteistoiminta eri asukastilojen kesken olisivat kaikkien osapuolten eduksi*. (Savolainen, 2013)

¹ Vaihtoehdot olivat ”täysin samaa mieltä”, ”samaa mieltä”, ”ei merkitystä”, ”eri mieltä” ja ”täysin eri mieltä”.

² Vuoden 2013 aineistossa talosaunan ja pesulan kohdalla oli kannatuksessa hyppäys ylöspäin: talosaunaa asuntosaunan lisäksi kannatti yli 40 % ja talopesulaa yli 50 % vastaajista. Poikkeamat voivat aiheutua vuoden 2013 pienestä vastaajamäärästä (N=35) verrattuna edellisiin vuosiin.

SEMINAARIN JÄLKEISIÄ HUOMIOITA

Keskeinen kysymys tilojen tuottamisessa ovat kustannukset. Yhteistilavaatimukset nostavat asuntojen kustannuksia. Erilaisilla yhteistyöjärjestelyillä asiaan voitaisiin mahdollisesti vaikuttaa. Onkin käynnissä hankkeita (mm. Kaupungin ja Rakennusteollisuuden välillä), joissa asiaa pohditaan.

Toisaalta katsottiin, että hyvin oikealle kohderyhmälle suunniteltuja, toimivia yhteistiloja käytetään ja niistä ollaan valmiita maksamaan, ja että hyvät yhteistilat voivat lisätä elämisen laatua. Esitettiin myös, että otettaisiin mallia ryhmärakentamisen tuottamista yhteistiloista.

Todettiin myös, että yhteistilat eivät vie rakennusoikeutta, jos on määritelty että ne saa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi. Taloyhtiöiden yhteistiloja voisi myös vuokrata yksityisille ja yrityksille. ATT:n tutkimuksen mukaan puolet asukkaista käyttää kerhotilaa 1–2 kertaa kuussa. Viikissä tilojen erikoistaminen on onnistunut.

Tästä huolimatta saattaa syntyä hankalia tilanteita: tilojen kunnostamisen jälkeen käytöstä perittävät hinnat voivat nousta. Jotkut tilat voivat olla vajaakäytössä (esimerkiksi kylmäkellari) – korjataanko nämä vai onko jokin muu vaihtoehto?

Tilojen rakentaminen ja käyttö voidaan katsoa eri asioiksi, mutta myös rakentamisprosessissa on järjestetty asukastyöpajoja.

Tilojen käytössä ja hallinnoinnissa tuli esille tarve määritellä yhtiöjärjestyksessä kerhotilan käyttötarkoitus niin, ”ettei tilasta tule romuvarastoa”. Jos käyttöä ei ole osoitettu, voi olla myös vaikea käynnistää käytön prosessia, toisin sanoen määritellä vastuuta ja tavoitteita ja saada mukaan oikeat, asiasta innostuneet henkilöt, jne.

Myös kylätalojen katsottiin tarjoavan mahdollisuuksia. Sopiva koordinaattori edistää tilojen käyttöä. Esimerkkinä oli Hertsikan pumpputalon osuuskunta. Tila on aluksi sijainnut Eränkävijäntorin kulmassa mutta on siirtymässä toiseen paikkaan kirjaston yhteyteen. Tällaiset tilat eivät enää ole ”asukastiloja” vaan ”yhteisötiloja”. Tilaa voivat ylläpitää useat yhdistykset yhteisvoimin.

Seniorien asumisessa yhteistiloilla voi olla suuri käyttöarvo, kunhan myös piha on riittävän väljä ja esteettömyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Kannatettiin myös mahdollisuutta muuttaa tilojen käyttötarkoitusta. Esimerkiksi pohjakerrokseen rakennettua monikäyttötilaa voi käyttää liiketilana. Muutenkin sekä kerho- tai monikäyttötilan että pesulan ”avautuminen” piha- tai katutilaan katsottiin mahdollisuudeksi lisätä kohtaamisia. Toisaalta eri talojen yhteistilat voivat erikoistua, jos niitä on rakennettu useampia: yksi kuntosaliksi, toinen kokoustilaksi, kerhotila pihakadun ”jatkeeksi”, ja niin edelleen. Pesula tarjoaa paljon mahdollisuuksia yhteistilakonseptille.

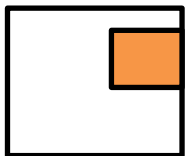
TILOJEN HALLINNAN RATKAISUMALLEJA

Hallinnan kysymyksessä on kaksi pääulottuvuutta:

1. Toiminnan käytännön järjestely ja toiminnan organisointi
2. Tilojen käyttöoikeuksien ja kustannusten jakamisen periaatteet

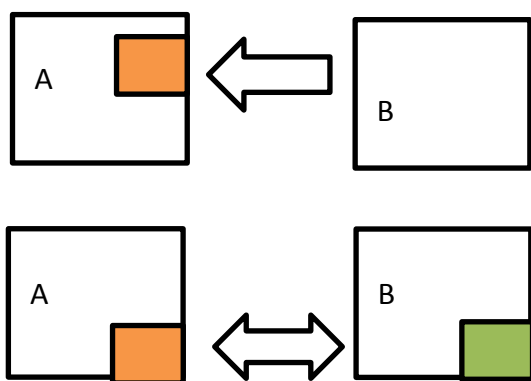
Tässä käsitellään jälkimmäistä kysymystä.

Asukkaiden yhteistilojen hallinnoinnissa on useita keinoja. Selkein menettely on silloin, kun yhteiset tilat ovat yhden asunto- tai kiinteistöyhtiön hallinnassa. Yhtiöjärjestys määrittelee tilat, joiden käyttötavoista yhtiön hallitus päättää. Joku asukkaiden yhteistila, esimerkiksi kerhotila, voidaan määrätä rasitteeksi siten, että naapuritaloyhtiöllä on käyttöoikeus. Omistaminen takaa yhteistilojen käyttöoikeuden. Siinä ei periaatteessa ole mitään epäselvyyttä, kun yhtiöjärjestyksessä yhteiset tilat ovat mukana (kuva 5).



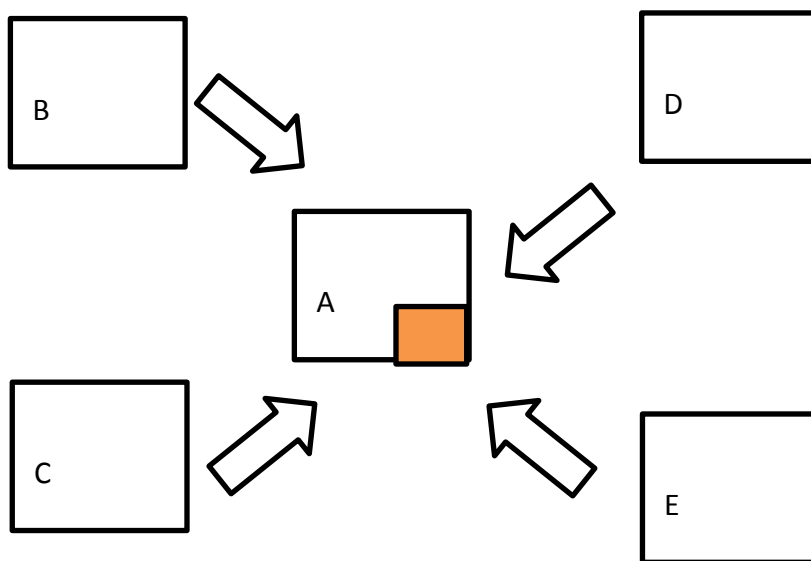
Kuva 5. Taloyhtiö hallinnoi ja käyttää omaa asukkaiden yhteistilaansa

Kun toinen taloyhtiö käyttää toisen yhteistiloja, silloin se perustuu sopimukseen tai rasitteeseen. Rasitteet ja sopimukset voivat olla molemmin puoleisia. Yhdessä taloyhtiössä on esimerkiksi kerhohuone ja toisessa saunatilat, joita molemmat yhtiöt käyttävät. (Kuva 6.)



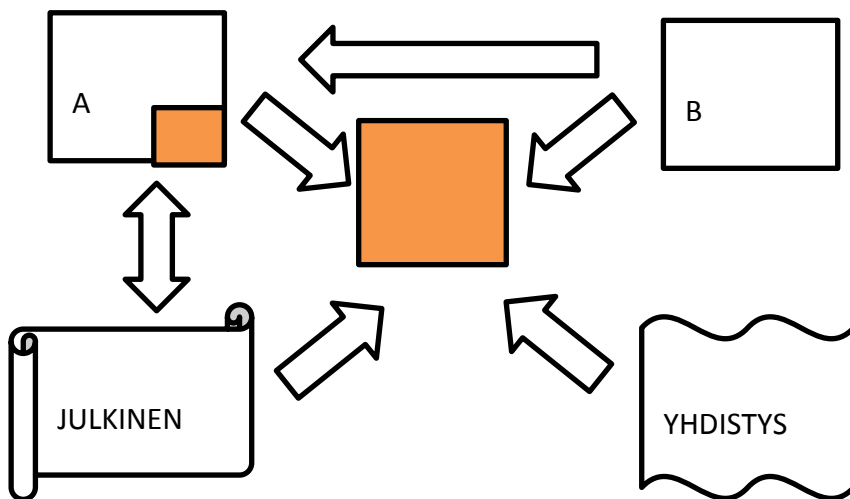
Kuva 6. a) Taloyhtiöllä B on pysyvä oikeus käyttää taloyhtiö A:ssa olevaa asukkaiden yhteistilaa. Taloyhtiö A:lla on velvollisuus tarjota tilaa taloyhtiö B:lle. **b)** Taloyhtiöllä A on oikeus käyttää taloyhtiö B:n yhteisiä saunatiloja ja taloyhtiö B:llä oikeus käyttää taloyhtiö A:n asukkaiden yhteistilaa.

Yhdellä taloyhtiöllä voi olla mitoitukseltaan niin suuret yhteistilat, että niitä voi käyttää useampikin yhtiö. Tämä vaatii jo sopimuksilta tai rasitteilta merkittävästi enemmän kuin edellä mainittu kahden taloyhtiön tapaus. (Kuva 7.)



Kuva 7. Usean taloyhtiön mallissa taloyhtiöillä B, C, D ja E on oikeus käyttää taloyhtiön A tiloja.

Kun kysymyksessä on iso kortteli, jolla on yhteiset maanalaiset pysäköintitilat, on luonnollista, että tehdään riittävän suuret asukkaiden yhteiset tilat, jotka palvelevat korttelin kaikkia taloyhtiöitä. Se voi olla erillinen korttelitalo tai osa jotakin yhtiötä. Sopimusten ja rasitteiden teko tulee sitä vaikeammaksi ja monimutkaisemmaksi, mitä enemmän ja mitä kirjavampi joukko on mukana. Taloyhtiöiden lisäksi mukana voi olla kaupunki ja yhdistyksiä. Tällöin puhutaan hybridimallista. (Kuva 8.)



Kuva 8. Hybridimallissa ristiin ja limittäin voivat mennä sekä yhteistilojen käyttöoikeudet että omistussuhteet. Lisäksi mukana voi olla yksityisen omistuksen lisäksi muun muassa julkinen sektori ja yhdistys.

Yhteistila voidaan perustaa myös yksityisesti, jos esimerkiksi taloyhtiö tai muutama taloyhtiö yhdessä vuokraa tai ostaa tilan kerhohuonetta, monitoimitilaa tms. varten. Herttoniemessä ole Hertsiikan pumpu

on entiseen tyhjiin liiketilaan perustettu osuustoimintamuotoinen yhteistila, jota voi vuokrata eri tarkoituksiin. siinä on myös nk. työtila, jossa voidaan suunnitella tulevia tapahtumia (Hertsikan pumppu).

Asukkaiden yhteistilojen prosessissa ensimmäinen ja tärkein seikka on asemakaava, jossa on määräykset asukkaiden yhteistilojen rakentamisesta. Helsingin kaupungilla vaatimus on yleensä 1,5 % kerrosalasta. Seuraava etappi on tontin luovutus- tai maanvuokraehdot, jossa määritellään yhteistilat. Kun asunto- tai kiinteistöyhtiö perustetaan, yhtiöjärjestyksessä määritellään asukkaiden yhteistilat. Mitään neliömetri-määriä ei ole, vaikka asemakaavamääräykset edellyttävät tiettyä kerrosalaosuutta. Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin olisikin hyvä merkitä yhteistilojen pinta-alat väärinkäytösten välttämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ssä on määritelty rakennusrasitteet, jossa voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasite edellyttää kirjallista sopimusta (MRL 158 §, 11.6.2004/476).

Rakennusrasitteen perustamisen edellytyksenä on se, että sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Jollei rasitteen perustaminen pysyvänä oikeutena ole tarkoituksenmukaista, voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikainen rakennusrasite, joka on voimassa määrättyyn päivään tai tapahtumaan saakka.

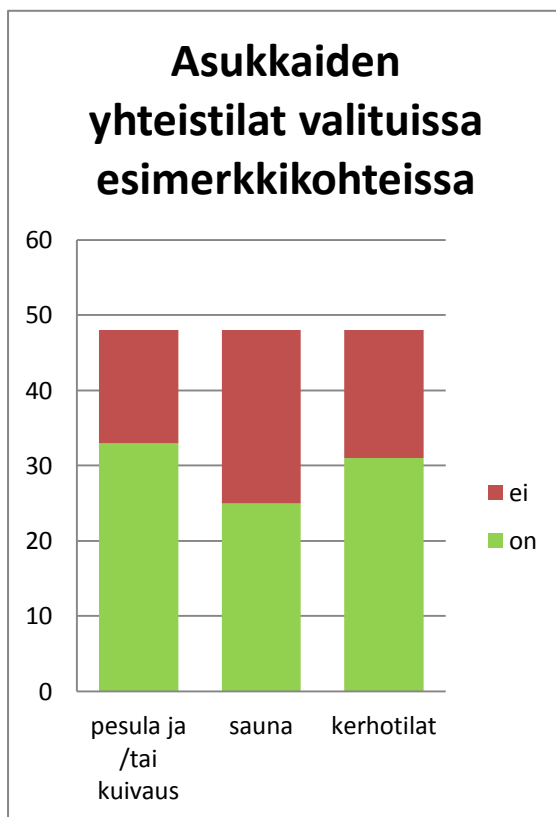
Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on määritelty 80 pykälän kohdassa 6 yhteisrasite, jossa on oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa.

YHTEENVETO

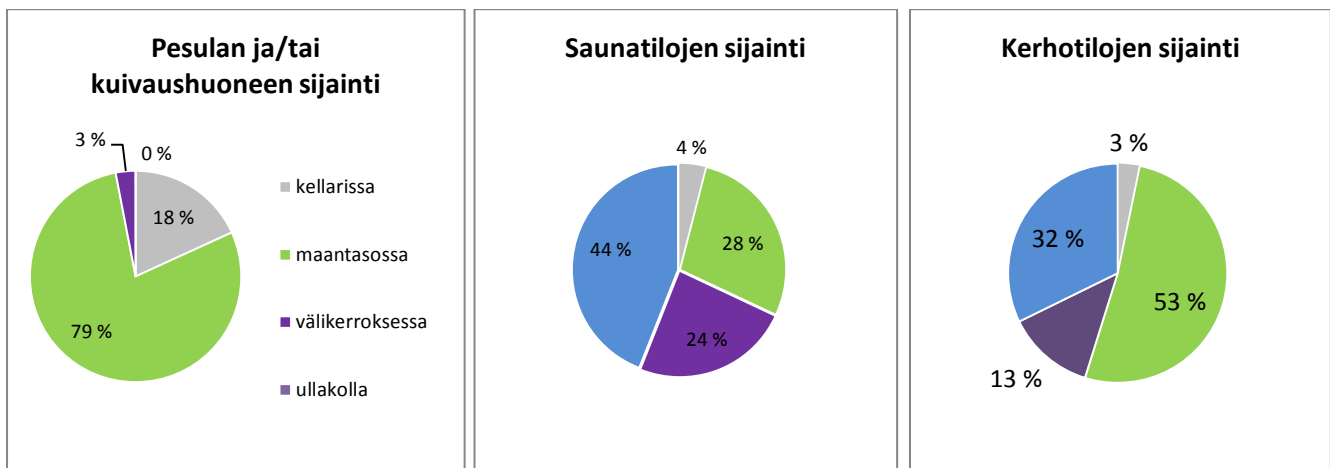
KESKEISET PÄÄTELMÄT

Selvityksen esimerkkikohteista tehtiin ensin analyysit siitä, minkälaisia asukkaiden yhteistiloja niissä on ja missä ne sijaitsevat (kuva 9). Tarkastelu määrällisesti on taloyhtiökohtaista, eikä rasiteoikeuksia laskettu mukaan. Taloyhtiöitä, joista ne tehtiin, oli 48 kappaletta. **Pyykinhuoltotiloja eli pesuloita ja kuivaushuoneita** oli eniten taloyhtiöissä, joskin monissa oli ainoastaan kuivaustila ilman pesulaa. **Sauna** puuttui lähes puolesta kohteista, ja selittävimpanä syynä on se, ettei yhteistä saunaa tarvitse rakentaa niihin taloihin, joissa on asuntokohtaiset saunat. **Kerhotiloja** ei ollut rakennettu kaikkiin kohteisiin, mutta monilla taloyhtiöillä oli yhteisen pysäköintiyhtiön omistamat **asukastalot**, jotka olivat monipuolisia toimintakeskuksia.



Kuva 9. Kaaviossa on esitetty kolmen yleisimmän yhteistilatyypin esiintyminen selvitykseen valituissa taloyhtiöissä.

Tilojen sijainti rakennuksissa analysoitiin, ja maantasokerros oli selvästi suosituin (kuva 10). **Pesula- ja kuivaustiloista** pääosa oli sijoitettu maantasokerrokseen, kellariin alle viidesosa, välikerrokseen vähän ja ullakolle ei ollenkaan. **Saunatilojen** sijoittelussa ullakkokerros oli suosituin. Maantasokerroksessa on reilu neljännes, välikerroksissa vajaa sellainen ja kellarissa kovin harva. Mukaan tähän ullakkokategoriaan on laskettu Viikin Latokartanon pohjoisreunan asuinkorttelit, vaikka niiden sauna- ja kerhotilat ovat toiseksi ylimmässä kerroksessa. Ullakkokerroksessa on kaksikerroksisten asuntojen toinen kerros. **Kerhotiloista** vähän yli puolet on maantasokerroksessa, ullakolla kolmannes, välikerroksissa toiseksi vähiten ja kellarissa ei juuri lainkaan.



Kuva 10. Kaavioissa on esitetty yhteistilojen sijoittuminen eri kerroksiin. Tilastollisesti vertailulla ei ole merkitystä, koska kohdeaineisto oli suppea, mutta se on suuntaa antava 2000-luvun yhteistilojen rakentamisesta.

Asiat, jotka tämän selvityksen pohjalta tulivat ilmi, tukevat asukkaiden yhteistilojen tarpeellisuutta, koska yhteistä tekemistä ja yhdessäoloa kaivataan. **Pesulaa, saunaa ja kerhotiloja tarvitaan eniten.** Jos talossa oli pesula, se johti joissakin tapauksissa siihen, että omaa pesukonetta ei enää käytetty, koska oli mukava törmätä naapureihin pyykinpesun lomassa. Ongelmiakin oli, mutta lähinnä ihmisten välinpitämättömyyden (kuten siivoamattomuuden) vuoksi. Koska pesulaa ja kuivaushuoneita pidettiin tärkeimpinä yhteistiloina, myös pelkän **kuivaushuoneen** rakentaminen taloyhtiöön on punnitsemisen arvoinen asia. Saunatiloihin sekä niiden sijaintiin ja käyttöön oltiin yleensä tyytyväisiä, joskin yhdessä paikassa meluaminen saunassa häiritsi.

Kerhotilan puuttumista pidettiin suurena epäkohtana, varsinkin jos taloyhtiössä ei ollut minkäänlaista ylimääräistä tilaa, jossa olisi voinut kokoontua. Kerhotilan on oltava riittävän iso, että siinä voi järjestää yhtiökokoukset. Se ei myöskään saa olla ylimmässä kerroksessa, mistä koituu eniten meluhaittaa asukkaille. **Kerhotilojen käyttöä rajoittaa myös sijainti ylimmässä kerroksessa saunatilojen yhteydessä ja varsinkin käynti saunaan kerhotilan kautta.** Mikä on kerhotilan riittävä koko ja oikea sijoituspaikka, pitää pohtia erikseen. Ainakin tässä on perusteita rakennusvalvonnan ohjeistuksen tarkistamiselle.

Yllättävin kyselyn tuottama uusi tieto oli nk. **väistötilan** saama kannatus. Väistötila mahdollistaa asumisen remontin aikana. Väistötilaa pidettiin tarpeellisempänä kuin autonkorjaustilaa, vierashuonetta, yhteistä keittiötä ja ruokailutilaa sekä etätyötilaa. Tämä ajatus on syytä pohtia vakavasti. Se voisi olla hyvin yhdistettävissä muihin yhteistiloihin, kuten kerhohuoneeseen, jolloin tilaa olisi yhteisesti käytettävissä enemmän kuin se nyt vaadittu 20 m², joka on useimmiten liian pieni.

Yhteistilat voisivat olla rakennuttajalle myyntivaltti, etenkin, kun valtaosa asunnoista on pieniä pienine huoneineen. Osa vastaajista oli suorastaan innostunut yhteistilojen mahdollistamasta yhteisöllisyydestä.

Taulukko 3. Erilaisten yhteistilojen sijoittelun näkökohtia.

Tila	Näkökohdat
Pesula ja kuivaushuone	
Sauna	Saunan sijoittelu ylhäällä on koettu kerrostalossa hyväksi
Kuntoilu	Usein kerhotilan yhteydessä, mutta toisinaan sopiva myös erikseen
Keittiö ja ruokailu	Ei erityisesti toivottu kyselyvastauksissa
wc- ja aputilat	Pihan yhteydessä tukee lasten leikkipaikkaa.
Kerhotila	Kerhotila ei saisi olla saunan yhteydessä, jos sauna on yläkerroksessa, koska siitä aiheutuu meluhaittoja. Pieni kerhotila voi palvella myös pihaa (lasten hoitoa)
Askartelu	Myös kerhotila voi palvella askartelua tilanteesta riippuen. Askarteluhuone on tietyn ajan nimitys tyypillisesti.
Erityiset harrastustilat	Esimerkiksi autonkorjaus.
Vierashuone	(Kahdessa kohteessa)
"Väistötila"	Mahdollinen ratkaisu, josta on hyötyä esimerkiksi asuntoja remontoitaessa.
Kirjasto	(Esiintynyt yhden seniorikohteen maantasokerroksessa ruokailutilan vieressä.)

JATKOTUTKIMUKSEN TARPEITA

Aineiston perusteella ilmeni ensinnäkin välittömiä jatkotutkimustarpeita:

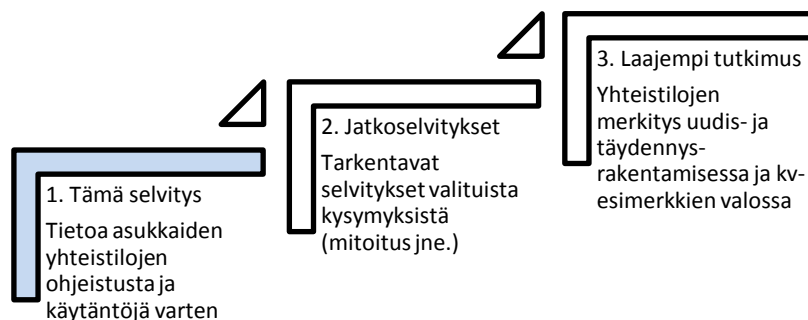
- Tutkimuksen aineistoa olisi syytä laajentaa koskemaan myös ennen 2000-lukua rakennettuja kohteita. Yhteistilojen mitoituksen tarkistusta varten pitäisi haastatella lisää tilojen käyttäjiä sekä määrällisesti että laadullisesti.
- Pesula ja kuivaustilat ykkösasiana vaatii lisätutkimusta uutta mitoitusohjetta varten. Tarvitaanko pesulaa kenties kaikissa rakennettavissa yhtiöissä? Pitääkö pesulan olla pohjakerroksessa paikassa, jossa on suuret lasi-ikkunat ensinnäkin kontrollin lisäämiseksi ja toiseksi ympäristön elävöittämiseksi?
- Saunan rakentamisen ohjeistus vaatii myös lisätutkimusta. Kaikki eivät kaipaa omaa saunaa, mutta arvostavat yhteissaunaa, joka on omaa koppia tilavampi, ja jossa voi käydä naisten tai miesten saunavuorolla. Asunnoistakin tulisi lisää tilaa johonkin muuhun käyttöön, kun sauna jää tekemättä. Ullakkosauna on kyselyn mukaan asukkaiden mieleen, mutta maantasolle rakentamistakin voi tutkia. Onko esimerkkejä pihakylpylästä?
- Kerhotilojen koko vaatii lisäselvityksiä. Liian pieni tila johtaa helposti siihen, ettei sitä käytetä, mutta kallista turhaa tilaa ei kannata tehdä. Miten kaikkein parhaimmat ratkaisut löydetään? Kerhotila kun on yleisnimike yhteistilaan, jossa voi puuhata monenmoista juhlista kuntoiluun. Kerhotilan sijoittaminen maantasokerrokseen on melun välttämisen kannalta parasta, mutta asia voidaan ratkaista muutenkin, ja se vaatii lisätutkimusta. Lisäksi erilaiset hallintamallit palveluyhtiöistä rasitepohjaisiin sopimuksiin vaatii selvitystyötä.

- Muita asukkaiden yhteistiloja, kuten vierashuoneita, moottorinkorjaustiloja, kierrätyshuoneita ja väistötiloja remontin aikana asumista varten tarvitaan. Riittävätkö ohjeet vai pitääkö olla määräyksiä, ja mitä ne koskevat? Onko joku yhteistilan muoto, jota tarvittaisiin, mutta ei ole vielä toteutettu?

Nämä erityiset kysymykset liittyvät mahdollisiin jatkoselvityksiin, joita voidaan ajatella tehtäväksi tarpeen mukaan.

Seminaarissa palattiin siihen kysymykseen, mitkä yhteistilat (esimerkkinä iso kerhotila) voitaisiin toteuttaa suurempana yksikkönä, kuten usean taloyhtiön yhteisenä, korttelikohtaisena tai alueellisena. Hertsikan pumppu oli esimerkki osuuskuntamuotoisesta ratkaisusta, Viikin asukastalot yhtiön hallinnoimasta. Erilaiset toimintamallit yhdistettynä tilaratkaisujen tarkasteluun, erilaisista malleista saatuihin kokemuksiin ja ongelmakentän laajempaan tarkasteluun olisi jatkotutkimuksen aihe.

Näiden ohella yhteistilat ovat huomattavan laaja asuntojen uudis- ja täydennysrakentamista koskeva kysymys. Se liittyy esimerkiksi kaupunkirakenteen ja asuinalueiden toimivuuteen, itsenäisyyteen ja palveluihin. Puhe nk. fiksusta kaupungista (smart city) koskee myös kaupunkirakenteen ”fiksua”. Yksi mahdollinen kehityssuunta etenkin esikaupunkialueilla on pyrkimys itsenäisten pienten asuinaluekokonaisuuksien luomiseen katutiloineen ja lähipalveluineen, ja tällaisilla asuinalueilla yhteistiloilla voi olla suuri merkitys. Toinen kiinnostava konsepti koskee yhteistilojen hajauttamista kiinteistöjen välillä. Tämä edellyttäisi hallintakysymysten lisätarkastelua. Näiltä osin on kysymys laajemmasta tutkimushankkeesta, jonka käynnistäminen edellyttäisi varsinaista tutkimusrahoitusta. Tällainen tutkimus tarkastelisi kaupunkikehittämistä laajemmasta kansainvälisestä kontekstista.



Kuva 11. Koko tutkimushankkeen ajateltu vaiheistus.

LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

Julkaisut, raportit ja internetlähteet

- Arkkitehtikilpailuja 1999/ 7. Helsinki: Suomen arkkitehtiliitto ry.
- Asunto – Bostad – Housing 2001–2011* (2013). Toim. Ifa Kytösaho, Evita Riikonen, Riikka Eloranta, Maria Isotupa, Janne Keskinen ja Nanna Ronkainen. Helsinki: Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto.
- Asunto – Bostad – Housing 1995–2001* (2002). Toim. Seija Karvinen, Ifa Kytösaho ja Ossi Lehtinen. Helsinki: Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto.
- Hurme, Riitta (1991). *Suomalainen lähiö Tapiolasta Pihlajamäkeen*. Helsinki: Societas scientiarum Fennica.
- Huttunen, Riitta (1954). Tutkimus kerrostalojen yhteistiloista ja niiden käytöstä Helsingissä vuosina 1949-1952 valmistuneissa asuinrakennuksissa. Helsinki : Kotitalouskeskus.
- Kopomaa, Timo (2011). Talokohtaiset väestönsuojat. Tapaustutkimus ja pohdintaa tilojen päivityksestä. Alue ja ympäristö 1/2011 ss. 70-76.
- Krokfors, Karin (2014). Joustavat tilatypologiat kestävyuden kriteerinä. Teoksessa: Norvasuo, M. (toim.) *Elävän esikaupungin eväitä*, 71–85. Tiede + teknologia 4/2014. Espoo: Aalto-yliopisto, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutusryhmä.
- Lehtonen, H. (2010). Kaupunkiasumisen monimuotoisuus, palvelut ja james-konsepti. Teoksessa: Norvasuo, M. (toim.) *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä*. Espoo: Aalto-yliopisto, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus. 243–273.
- Meurman, Otto-I. (1947/1982). *Asemakaavaoppi* (faksimilepainos). Helsinki: Rakennuskirja.
- Millaisen asunnon haluaisit* (2013). Kysely 2007–2013. Helsingin kaupunki, Asuntotuotantotoimisto.
- Puukortteli Puotilassa (2007). (Arkkitehtitoimisto 6 B.) *Arkkitehti*, 2007/1.
- Rakennuslehti 31.12.2012. Saatavissa: <http://www.rakennuslehti.fi/2012/12/sato-sai-leppasuon-tontit-30-prosentin-alennuksella/> (Viitattu 5.6.2014)
- Rautsi, Jussi (1984). *Alvar Aallon toteutumattomat alue- ja kaupunkisuunnitelmat*. Pro gradu -työ. Helsingin yliopisto, Valtiotieteellinen tiedekunta, Sosiologian laitos, [Helsinki].
- Saavola, Kaarina & Kurki, Hannu (2002). *Asukastalot ja yhteiskerhotilat 2002. Asukastalojen ja asuinalueiden kehitysprosesseja*. Helsingin Asukastaloverkostoyhdistys, Föreningen för Fritidshusnätet i Helsingfors – HATY ry/rf ja Helsingin Kaupunginosayhdistysten Liitto ry HELKA.
- Savolainen, Päivi (2013). *Katsaus helsinkiläisiin asukastiloihin 2012*. Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka. Saatavissa: <http://kaupunginosat.net/portal/yhteiset/234-tutustu-helkan-selvitykseen-helsinkil%C3%A4isist%C3%A4-asukastiloista> (viitattu 28.11.2013).
- Silvanto, S., Linko, M. & Cantell, T. (2005). Alueelliset kulttuurikeskukset – kulttuuridemokratian perilliset. Teoksessa: Silvanto, S., Linko, M., Keskinen, V., & Cantell, T. (toim.) *Kaupunkilaisten Kulttuurikeskus: Tarkastelussa Stoa, Malmitalo ja Kanneltalo*, 8–21. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Vestbro, Dick Urban (1968). *Att bygga för jämställdhet*. Stockholm: Aldus/Bonniers.
- Vuosaaren Jasmiinin kaupunkientalot* (2013). Asumisen viihtyvyys ja toimivuus asukkaan näkökulmasta. Gaudia, selvitys Helsingin asuntotuotantotoimistolle.

Internetlähteet

- 4V-hanke. Verkkoaineisto, saatavissa: http://www.4v.fi/4v-hanke/hyvät_kaytannot/hk/ideoita_yhteistilojen_kayttoon (viitattu 23.4.2014).
- ARK-house arkkitehdit. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://www.ark-house.com/kutsukilpailut-luettelo.html> (viitattu 12.5.2014)
- Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen. Verkkoaineisto, saatavissa: http://www.kuismanen.fi/index_en.php?id=kansainvalisyys. (viitattu 5.6.2014)
- Artova. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://artova.fi/kaantopaikka/bokvillan> (viitattu 29.04.2014)
- Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Viikki. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://ksv.hel.fi/en/node/1417> (viitattu 5.6.2014)

Helsingin strategiaohjelma 2013–2016. Verkkoaineisto, saatavissa:

http://www.hel.fi/static/taske/julkaisut/2013/Strategiaohjelma_2013-2016_Kh_250313.pdf (viitattu 7.5.2014)

Hertsikan pumppu. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://www.hertsikanpumppu.fi/> (viitattu 21.4.2014)

Jyväskylän kaupunki, Kekkulantie 11. Verkkoaineisto, saatavissa:

http://www2.jkl.fi/kaavakartat/ak23_096_hyvaksymisvaihe_v.pdf (viitattu 2.12.2013).

Kaupunginosat. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://kaupunginosat.net/viikki/index.php/forum/2-keskustelu/1622-mitka-ihmeen-asukastalot> (viitattu 30.08.2013)

Latokartanon asukasyhdistys. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://www.latokartanonasukasyhdistys.fi/yhdistys/> (viitattu 30.08.2013)

Leppäsuon korttelin 13414 tontit 15-18, Helsinki. Verkkoaineisto, saatavissa:

<http://www.safa.fi/fin/kilpailut/kilpailukalenteri/?act=show&CID=219&arc=1&Type=2006> (viitattu 25.6.2014)

Lyhyt yhteenveto Viikin Latokartanon alueen asukastaloista. Verkkoaineisto, saatavissa:

<https://sites.google.com/a/viikki.fi/www02/yhteenveto> (viitattu 30.08.2013)

OpenStreetMap, saatavissa: www.openstreetmap.org (karttapohja).

Pikku Huopalahti - Lillhoplax, Asukastalo. Verkkoaineisto, saatavissa:

http://pikkuhuopalahti.fi/index.php?option=com_content&option=com_content&view=article&id=97&Itemid=241 (viitattu 6.5.2014)

Pullahiiren Leivontanurkka. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://www.pullahiiri.com/p/kurssit.html> (viitattu 15.9.2013)

SRV, Helsingin Emmy. Verkkoaineisto, saatavissa: <https://www.srv.fi/helsinki/helsingin-emmy> (viitattu 24.4.2014)

SRV, Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar. Verkkoaineisto, saatavissa: <https://www.srv.fi/asunto-oy-helsingin-toolon-oscar> (viitattu 24.4.2014)

Tietgenkollegiet. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://tietgenkollegiet.dk/en/the-building/> (viitattu 27.11.2013).

Viikin asukastalot. Verkkoaineisto, saatavissa:

<http://www.viikki.fi/kaari/7>

<http://www.viikki.fi/kiila/10>

<http://www.viikki.fi/kunto/13>

<http://www.viikki.fi/lava/16>

<http://www.viikki.fi/motti/19> (viitattu 30.08.2013)

Eko-Viikki, ryhmärakentamistontit Versokuja 5–10. Verkkoaineisto, saatavissa:

http://www.hel.fi/hel2/taske/julkaisut/2009/Eko-Viikki_ryhmaraktontit_touko09.pdf (viitattu 28.11.2013).

YSA Yleinen suomalainen asiasanasto. Verkkoaineisto, saatavissa: <http://vesa.lib.helsinki.fi/ysa/>

Arkisto- ja muut lähteet

Asuntoreformikilpailu. 2000-luvun koti, aatekilpailu. Arvostelupöytäkirja 18.11.1998. Helsinki: Helsingin kaupunki ja Suomen Arkkitehtiliitto.

Haastateltava A, Viikin asukastalojen koordinaattoottori Taina Linnan haastattelu 3.9.2013.

Isännöitsijä Jari Jorosen sähköpostikirje 26.5.2014.

Helsingin rakennusvalvontaviraston arkisto.

Kytösaho, Ifa, 2013. Exel-taulukko Asuntotuotantotoimiston asuinrakennuskohteita 2002 lähtien.

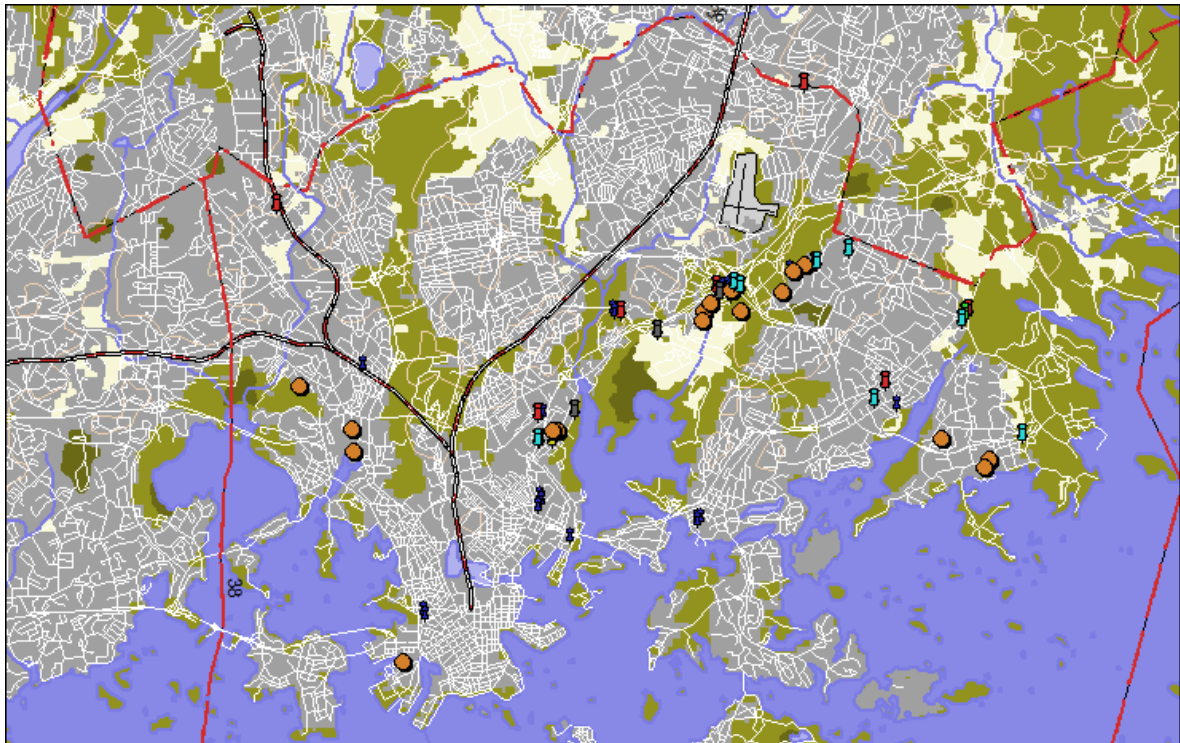
LIITE: ESIMERKKIKOHTEIDEN ESITTELY

Tässä liitteessä esitellään valittuja asukkaiden yhteisiä tiloja, jotka ovat korkeatasoisesti suunnitelluissa asuinrakennuksissa. Ne yhtiöt, jotka ovat lähekkäin ja yhden suunnittelijan luomuksia, esitellään omina kokonaisuuksina, vaikka yhteistilat olisivatkin taloyhtiökohtaisia. Niissä on usein eri yhtiömuotoja, ja asunnot ovat perheasuntoja. Joitakin yhteistiloja käytetään taloyhtiöiden kesken siten, että ne perustuvat rasitesopimuksiin. Omina ryhminään esitellään seniori- ja opiskelija-asuntoyhtiöt, koska niissä asukkaiden yhteisten tilojen määrä on huomattavasti suurempi kuin keskivertotaloyhtiöiden.

Tilojen sijainti on esitetty oheisessa kartassa 1.

Liitetaulukoon 1 on merkitty eri yhteistilojen sijoittuminen kerroksiin.

Kohdekohtaisiin pohjapiirroksiin on merkitty eri tarkoituksiin olevat yhteistilat omilla väreillä.



Kartta 1. Tutkimukseen valittujen yhteistilaesimerkkien sijainti. Oranssilla ympyrällä on merkitty asukastalot. Muut asukastilat on merkitty nastasymboleilla: sinisellä asunto-osakeyhtiöt, punaisella kiinteistöosakeyhtiöt, turkoosilla ASO-yhtiöt, harmaalla seniorien asunnot, keltaisella opiskelija-asunnot ja vihreällä lastenkoti.

vlin eli ullak- kohd

Taulukon selite:

Weekend	Weekend 1	Weekend 2	Weekend 3	Weekend 4	Weekend 5

	<i>taloyhtiö (tai asukastalo)</i>	<i>osoite</i>	<i>vuosi</i>	<i>nuttaja</i>	<i>suunnittelija</i>	<i>tila</i>	<i>tupa</i>	<i>tilat</i>	<i>muu</i>
4	Asunto Oy Helsingin Flooranaukio	Flooranaukio 1 /Lontoonkatu 3	2012	ATT	Mikko Heikkinen ja Markku Komonen				
4	Kumpulan Kiinteistöt Oy	Lontoonkatu 5	2011	ATT	Mikko Heikkinen ja Markku Komonen				
6	Helsingin Asumisoikeus Oy	Hämeentie 107	2003	ATT	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula				
6	Kumpulan Kiinteistöt Oy	Hämeentie 109	2003	ATT	arkkit.tsto Brunow & Maunula				
6	Asunto Oy Helsingin Dreija	Toukolankatu 2b	2003	ATT	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula				
9	Asunto Oy Helsingin Allotrianpuisto	Ristikkokatu 3	2007	ATT	A-konsultit				
9	Asunto Oy Helsingin Plazankuja	Plazankuja 4/ Eläinlääkärinkuja 3	2007	ATT	A-konsultit				
9	Asunto Oy Helsingin Plazanpuisto	Plazankuja 2	2007	ATT	A-konsultit				
	Asunto Oy Helsingin Metsärinne	Varustuksentie 14	1999	ATT	Arkkit.tsto Hirvonen-Huttunen				
11	Asunto Oy Helsingin Metsätähti	Varustuksentie 11	2005	ATT	Arkkit.tsto Hirvonen-Huttunen				
13	Heka Kalasatama	Antareksenkatu 3	2012	ATT	Arkkitehtitoimisto HMV Oy				
13	Asunto Oy Helsingin Studio	Arielinkatu 10	2013	ATT	Rainer Mahlamäki				
16	Asunto Oy Helsingin Sänkbacka	Fallpakantie 1	2011	ATT	Arkkit. Tsto Tapio Grönlund				
16	Helsingin Asumisoikeus Oy Sänkbacka	Sänkbackankuja 1-3	2011	ATT	Arkkitehtitoimisto Tapio Grönlund				
16	Puotilan Kiinteistöt Oy	Kastellinpolku 8	2011	ATT	Arkkit. Tsto Tapio Grönlund				
18	Asunto Oy Helsingin la Dolce Vita	Suolakivenkatu 18	2000	ATT	Arkkit.tsto Hedman & Matomäki				
18	Asunto Oy Helsingin Merenneito	Suolakivenkatu 16	2004	ATT	Arkkit.tsto Hedman & Matomäki				
19	Helsingin Asumisoikeus Oy Keinupuisto	Keinutie 1	2006	ATT	Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola				
19	Kontulan Kiinteistöt Oy Keinutie	Keinutie 2	2006	ATT	Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola				
19	Kontulan Kiinteistöt Oy Kontulankaari 8	Kontulankaari 8	2006	ATT	Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola				
21	Asunto Oy Helsingin Emmy	Mechelininkatu 3	2008	SRV	Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen				
21	Asunto Oy Helsingin Grammy	Leppäsuonkatu 10	2008	SRV	Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen				
21	Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	Pohjoinen Rautatiekatu 31	2007	SRV	Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen				
23	Helsingin Asumisoikeus Oy	Rättärinpolku 1	2003	ATT	A-konsultit				
23	Puotilan Kiinteistöt Oy	Klaavuntie 15	2003	ATT	A-konsultit				
23	Puotilan Kiinteistöt Oy	Klaavunpolku 1	2003	ATT	A-konsultit				
25	Asunto Oy Helsingin Kallioharjanne	Harjannetie 9	2005	ATT	Arkkitehtiryhmä A6				
25	Asunto Oy Helsingin Kalliorinne	Harjannetie 10	2004	ATT	Arkkitehtiryhmä A6				
25	Asunto Oy Helsingin Kivitteltankatu	Kivitteltankatu 5	2005	ATT	Arkkitehtiryhmä A6				

25	Pihlajiston kiinteistöt Oy Viikinkallio	Kivittelankatu 3	2004	ATT	Arkkitehtiryhmä A6				
29	Asunto Oy Helsingin Lumikello	Apteekkarinraitti 2	2006	ATT	arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen				
29	Asunto Oy Helsingin Sinililja	Agronominraitti 8	2006	ATT	arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen				
31	Helsingin Asumisoikeus Oy Kuusama	Biologinkatu 4	2007	ATT	ARK-house arkkitehdit				
31	Asunto Oy Helsingin Sananjalka	Huhmarekuja 4	2006	ATT	ARK-house arkkitehdit				
31	Asunto Oy Helsingin Saniainen	Latokartanonkaari 41	2006	ATT	ARK-house arkkitehdit				
31	Helsingin Asumisoikeus Oy Paatsama	Mikroskooppikuja 4	2007	ATT	ARK-house arkkitehdit				
31	Pihlajiston Kiinteistöt Oy	Agronominkatu 4	2005	ATT	ARK-house arkkitehdit				
31	Pihlajiston Kiinteistöt Oy	Metsänhoitajankatu 2-3	2007	ATT	ARK-house arkkitehdit				
36	Asunto Oy Helsingin Rialto	Rialtonkuja 6	2011	ATT	Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja				
38	Asunto Oy Helsingin Puotilan Pehtoori	Puotilantie 7c	2005	ATT	Arkkitehtitoimisto 6B, Pekka Heikkinen				
39	Helsingin Asumisoikeus Oy Jasmiini	Inkiväärikuja 5	2007	ATT	Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri				
41	Malminkartanon Kiinteistöt Oy	Puustellinrinne 2	2006	ATT	arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja				
44	Suutarilan Kiinteistöt Oy Sirkkalanmäki	Laaksopolku 4-5	2003	ATT	Arkkitehdit Pauliina Vihinen & Juha Kronlöf				
46	Helsingin Asumisoikeus Oy Iltarusko	Kontukuja 2	2012	ATT	Arkkitehtitoimisto Tapio Grönlund				
48	Asunto Oy Helsingin Loppukiri	Arabiankatu 19	2006	Sato	Kirsti Siven ja Asko Takala				*)
**)	Asunto Oy Helsingin Kumpulan Portti	Väinö Auerin katu 4	2005	ATT	arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja				
**)	Kumpulan Kiinteistöt Oy	Väinö Auerin katu 6	2005	ATT	arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja				
**)	Asunto Oy Helsingin Viikinkiranta	Kalastajanpolku 1	2012	ATT	Arkitekhtiryhmä A6				
**)	Asunto Oy Helsingin Omenankukka	Omenamäenkatu 12	2007	ATT	Arkkitehtitoimisto 6B, Pekka Heikkinen				
**)	Hoas Brysselinkatu	Brysselinkatu 3	2009	Hoas	Verstas arkkitehdit Oy				
**)	Hoas Pasteurinkatu 1	Pasteurinkatu 1	2008	Hoas	Playa Arkkitehdit				
**)	Asunto Oy Helsingin Purseri	Suolakivenkatu 13	2004	Peab	Cederqvist & Jäntti arkkitehdit				
50	Bokvillan (asukastalo)	Hämeentie 125	lupa 2010		Kari Järvinen ja Merja Nieminen (korjaus)				
52	Kääntöpaikka, Arabia (asukastalo)	Intiankatu 1	korj. 1983		Surako Oy				
54	Tapanilan vanha asema (asukastalo)	Tilkantori 12	lupa 1995		RT-suunnittelu Oy				
55	Viikin asukastalot, Kaari (asukastalo)	Tilanhoitajankaari 9	2000		Arkkitehtitoimisto Arknova Oy				
55	Viikin asukastalot, Kiila (asukastalo)	Kevättori 1	2002		Ab Case Consult Ltd				
55	Viikin asukastalot, Kunto (asukastalo)	Leskirouva Freytagin kuja 10	2005		Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula				
55	Viikin asukastalot, Lava (asukastalo)	Biologinkatu 5	2011		Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki				
55	Viikin asukastalot, Motti (asukastalo)	Von Daehnin katu 5	2008		Arkkitehdit NRT				

*) Asunto Oy Loppukirin kohdassa "muu" on pohjakerroksessa keittiö ja ruokailu sekä kirjasto, ja ylimmässä kerroksessa saunan lisäksi kuntoilu ja vierashuone. **) Näiden kohteiden pohjapiirroksia ei ole sisällytetty liitteeseen.

Liitteen sivut 4–63 eli esimerkkikohteiden kuvaukset puuttuvat verkkoversiosta.